



CORTEN DE GEER
VASTGOED ADVOCATEN



College van B en W
Ouderkerk aan de Amstel
Postbus 35
1190 AA Ouderkerk aan de Amstel

ZIENSWIJZEN

per aangetekende post
per e-mail: gemeente@ouder-amstel.nl

R.x.M

GEMEENTE OUDER-AMSTEL	
Ing.	26 JUNI 2024
Ztype:	Zienswijze
Zknr:	

Amsterdam, 24 juni 2024

Betreft: Staudt e.a. / gemeente Ouder Amstel
Onze ref: D102409
Uw ref: Z2023-00000629

Van: mr. R.C.V. Mans
E-mail: mans@cortendegeer.nl
Tel: 06 15 44 87 15

Geacht college,

1. De heer J. Staudt, wonende aan de Rondehoep Oost 30 te Ouderkerk aan de Amstel, alsmede de heer S. Vermeulen en mevrouw M. Simons, beiden wonend aan de Rondehoep Oost 30a te Ouderkerk aan de Amstel, allen hierna: cliënten, dienen hierbij zienswijzen in tegen uw ontwerpbesluit met zaaknummer: Z2023-00000629 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming van 'het Gezellenhuis' (Rondehoep Oost 29-29a), zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' (thans: het Omgevingsplan). Deze concept-omgevingsvergunning maakt, in afwijking van dat omgevingsplan, in het hoofdgebouw van het Gezellenhuis de vestiging van een eetcafé, een micro-brouwerij en een cultureel centrum mogelijk en kent aan het voorhuis een logiesfunctie met zes hotelkamers toe. Daarnaast maakt de conceptvergunning het plaatsen van een terras- en erfafscheiding alsmede geluidschermen op het perceel van het Gezellenhuis mogelijk ook al is ook dat niet toegestaan volgens het omgevingsplan.
2. Het ontwerpbesluit ligt van 15 mei 2024 tot en met 25 juni 2024 ter inzage, zodat deze zienswijzen tijdig zijn ingediend. Ontwerpbesluit en conceptvergunning zijn aan deze zienswijzen gehecht als **bijlage 1**.
3. Cliënten laten zich te dezen in en buiten rechte vertegenwoordigen door mr. R.C.V. Mans, als advocaat werkzaam bij Corten De Geer Advocaten te Amsterdam (Grasweg 63, 1031 HX). Genoemd advocaat heeft het recht om een plaatsvervanger aan te wijzen.
4. Na een inleiding (§ I), waarin cliënten hun zaak kort toelichten, zullen zij hun zienswijzen opsommen en onderbouwen (§ II) om daarna af te sluiten met een conclusie (§ III).



I. Inleiding

- De twee woningen en de twee percelen van cliënten liggen direct ten westen van het Gezellenhuis en daar dus vlak naast. Onderstaande uitsnede van de kadastrale kaart maakt de situering van deze twee woningen en percelen van cliënten ten opzichte van het Gezellenhuis duidelijk.



- Op 21 juli 2022 is de omgevingsvergunning voor het restaureren, verbouwen, gedeeltelijk slopen en verwijderen van asbest van/in het rijksmonument Gezellenhuis verleend (**bijlage 2**). Cliënten hebben op 7 september 2022 beroep tegen die vergunning ingesteld (**bijlage 3**). Op 27 januari 2023 heeft de rechtbank Amsterdam in die procedure een uitspraak gedaan. De rechtbank heeft daarbij het beroep ongegrond verklaard (**bijlage 4**).
- Tijdens die beroepsprocedure hebben cliënten betoogd dat de restauratie van het Gezellenhuis niet los kan worden gezien van het gewenste, toekomstige gebruik daarvan voor onder meer horecadoeleinden, zodat voor zowel de restauratie als voor dat gebruik één omgevingsvergunning had moeten worden aangevraagd. De rechtbank ging evenwel mee in het betoog van het college en de initiatiefnemer dat de restauratie losstond van het toekomstige gebruik van het Gezellenhuis voor horeca, zodat het was toegestaan twee aanvragen voor twee vergunningen in te dienen. Het college betoogde daarbij dat een aanvraag als de onderhavige zou leiden tot een nieuwe toets waarvan de uitslag niet op voorhand vaststond en waarbij rekening zou worden gehouden met alle belangen, ook die van cliënten. Nu in het onderhavige ontwerpbesluit wordt gesteld dat tijdens de restauratie al rekening is gehouden met de hinder veroorzakende activiteiten in het pand die nu zijn aangevraagd, blijkt wederom dat in feite sprake is van een ondeelbaar project dat via een salamitactiek wordt verwezenlijkt.
- Cliënten zijn nooit tegenstanders geweest van de restauratie van het Gezellenhuis. Zoals nagenoeg iedere burger met een vrijstaande woning in een rustige woonwijk dat zou zijn, zijn zij echter geen voorstanders van de vestiging van (onder meer) een horecagelegenheid met terras én een brouwerij op zeer korte afstand van hun woningen.
- Nu zij zo dicht bij het Gezellenhuis wonen, vrezen cliënten voor geluidsoverlast, geuroverlast en parkeeroverlast in het geval deze omgevingsvergunning definitief zal worden verleend en daarna geëffectueerd. Ten gevolge daarvan vrezen zij tevens een substantiële derving van hun



woongenot en daarmee een flinke waardedaling van hun panden. Naar uit de volgende zienswijzen zal blijken, is de vrees van cliënten helaas terecht, nu het college op grond van het huidige plan geen gezond woon- en leefklimaat aan cliënten kan garanderen.

II. Zienswijzen

IIA. Goede ruimtelijke onderbouwing en ETFAL

10. Omdat het door de aanvrager gewenste gebruik van het Gezellenhuis in strijd is met de regels van het omgevingsplan (vóór 1 januari 2024 nog het bestemmingsplan), heeft het college met toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een ontwerpbesluit voor de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking van dat bestemmingsplan genomen.
11. De aanvraag dateert van vóór 1 januari 2024, de dag waarop de Omgevingswet in werking is getreden, waardoor tijdens de besluitvorming op grond van het van kracht zijnde overgangsrecht terecht de Wabo is toegepast. Een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan dient op grond van de Wabo te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit dient zelf immers te voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.
12. Het college verwijst in haar besluitvorming naar de verschillende onderzoeksrapporten die aan de onderhavige aanvraag ten grondslag zijn gelegd. Daaruit zou blijken – kort en zakelijk weergegeven - dat het aangevraagde plan van een goede ruimtelijke onderbouwing is voorzien, zodat het ontwerpbesluit dus zou voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Dit Wabo-criterium, zoals dat dus gold voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, bracht en brengt reeds de plicht met zich om alle relevante belangen rond een ruimtelijk project volledig in kaart te brengen en die belangen vervolgens voldoende tegen elkaar af te wegen.
13. In deze zaak, waarin in beginsel het oude criterium van een goede ruimtelijke ordening geldt, dient het college daarom de belangen van de direct omwonenden van het Gezellenhuis, waaronder cliënten, zo goed mogelijk in kaart te brengen en af te wegen tegen de belangen van de aanvrager en tegen het algemeen belang. Zoals hierna zal blijken, is dat niet voldoende gebeurd, zodat de aanvraag niet is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het ontwerpbesluit voldoet daardoor niet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.
14. Daarbij komt het volgende. Cliënten zijn van mening dat in casu bij wijze van anticipatieve wetsinterpretatie het oude criterium van een goede ruimtelijke onderbouwing dient te worden ingevuld aan de hand van het nieuwe, zogenoemde ETFAL-criterium voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten uit de Omgevingswet. Het ETFAL-criterium brengt mee dat ieder plan voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zoals de onderhavige activiteit, moet voldoen aan de eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, meer specifiek dat voorafgaande aan de realisatie van iedere buitenplanse omgevingsplanactiviteit een gezond woon- en leefklimaat is gegarandeerd.



15. Cliënten stellen zich op het standpunt dat hun woon- en leefklimaat onvoldoende in kaart is gebracht en onvoldoende is betrokken bij de besluitvorming, zodat ontwerpbesluit en conceptvergunning niet aan het ETFAL-criterium noch aan het criterium van een gezond woon- en leefklimaat voldoen.
16. De stellingen dat het voorliggende plan niet is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en ook niet voldoet aan het criterium van een gezond woon- en leefklimaat worden hierna als volgt nader onderbouwd.

II B. Geluidsoverlast

17. De woningen van cliënten en dus ook hun slaapkamers bevinden zich op zeer korte afstand van het Gezellenhuis. Zij koesteren daarom, sinds de nieuwe plannen voor het Gezellenhuis bekend zijn gemaakt, vrees voor geluidsoverlast.
18. Naast dat er in het Gezellenhuis zelf horeca zal worden gevestigd, zullen ook buiten het Gezellenhuis horeca-activiteiten worden ontplooid. Het moge duidelijk zijn dat deze uitbreiding van het horecagebruik de vrees voor geluidsoverlast des te groter maakt. Het eetcafé en het podium, wanneer dat laatste in gebruik is, zullen bovengemiddeld veel geluid produceren op korte afstand van de woningen én slaapkamers van cliënten. Niet alleen zal in het café immers muziek worden gedraaid, maar met enige regelmaat zal er vanwege het podium ook versterkte livemuziek vanuit het Gezellenhuis te horen zijn. Bovendien zijn er twee grootschalige evenementen per maand toegestaan, zoals bijvoorbeeld een bruiloft.
19. Daarnaast is het een feit van algemene bekendheid dat bezoekers van een horecagelegenheid bovengemiddeld veel (stem)geluid produceren, niet alleen tijdens het bezoek, maar ook bij aankomst en vertrek. Dat is al helemaal het geval als zij met auto's en andere motorvoertuigen naar het Gezellenhuis komen. Daarnaast zullen leveranciers goederen bij het Gezellenhuis moeten afleveren, waardoor er op allerlei tijdstippen, niet zelden vroeg in de ochtend, voorafgaande aan de opening van het café, laad- en losactiviteiten voor of naast het Gezellenhuis zullen plaatsvinden. Ook die veroorzaken lawaai.
20. Volgens uw college is met het uitgevoerde akoestische onderzoek (**bijlage 5**) aangetoond dat, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, geluideisen niet in de weg zullen staan aan de realisatie van een eetcafé en een cultureel centrum, omdat wordt voldaan aan de geluidseisen. Daarbij overweegt het college dat al akoestische maatregelen zijn doorgevoerd (in het kader van de restauratievergunning) en dat er terras- en erfafscheidingen alsmede geluidsschermen van 2.5 meter hoog aan de zuidkant van het perceel en bij het terras zullen worden geplaatst.

Geluidsoverlast door ontbreken geluidsschermen

21. Cliënten merken op dat de plaatsing van geluidsschermen e.d. geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag voor de wijziging van het gebruik van het Gezellenhuis. Voor de realisatie van deze schermen dient dus een aparte aanvraag te worden ingediend.



22. Wel heeft het college in het ontwerpbesluit opgenomen dat het aanbrengen van terras- en erfafscheidingen alsmede geluidschermen van 2.5 meter hoog een randvoorwaarde zijn voor het in gebruik nemen van het pand. Het plaatsen van deze schermen is daarom als voorschrift in de bestreden conceptvergunning opgenomen.
23. Echter, uit het dossier blijkt dat de geluidsschermen enkel worden geplaatst tussen het terrein van het Gezellenhuis en de appartementen aan het Gezellenplein. Nergens wordt er ingegaan op de vraag of er dan ook geen geluidschermen nodig zijn tussen het terrein van het Gezellenhuis en de percelen van cliënten om de geluidsoverlast die cliënten in veel grotere mate zullen ervaren zoveel mogelijk te beperken. Op dit punt is de besluitvorming onzorgvuldig tot stand gekomen en onvoldoende gemotiveerd.

Geluidsoverlast door (transport)verkeer

24. Tevens blijkt uit een second opinion van adviesbureau de Haan, uitgevoerd in opdracht van cliënten (hierna: second opinion - **bijlage 6**), dat in het uitgevoerde geluidsonderzoek de verkeersbewegingen voor het café enkel zijn gebaseerd op het aantal parkeerplaatsen. Voor de omzetting naar verkeersbewegingen is daarbij gebruikgemaakt van een factor. Onderbouwing voor deze factor ontbreekt echter waardoor niet kan worden nagegaan of deze parkeerplaatsen daadwerkelijk representatief zijn voor het aantal verkeersbewegingen waarmee rekening wordt gehouden. Daardoor is het ook niet duidelijk of de geluidsoverlast van te verwachten (transport)verkeer binnen de geluidsnormen valt.
25. Ook blijkt uit de second opinion dat de verkeersbewegingen van bestel- en vrachtwagens niet zijn meegenomen in het geluidsonderzoek (en dus kennelijk ook niet de laad- en losactiviteiten). Dit is vreemd nu de transportbewegingen van bestel- en vrachtwagens (alsmede laad- en losactiviteiten) wel degelijk lawaai rondom het Gezellenhuis zullen veroorzaken.
26. Ook is de indirecte geluidhinder door de verkeersaantrekkende werking van het Gezellenhuis niet meegenomen in het onderzoek, terwijl dit wel had moeten.
27. Voor wat betreft de geluidsoverlast in combinatie met het verkeer, stellen cliënten zich dan ook op het standpunt dat het ontwerpbesluit inclusief ontwerpvergunning niet voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke onderbouwing noch aan het criterium dat een gezond woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Geluidsoverlast door horeca

28. Voor wat betreft de mogelijke geluidsoverlast door de horeca-exploitatie zelf blijkt uit de second opinion dat er een onjuiste berekening is gehanteerd voor het aantal personen op het terras. Zonder dat daarvoor een onderbouwing bestaat wordt ervan uitgegaan dat het terras door maximaal 50 personen zal worden gebruikt, terwijl dat terras ruimte biedt voor een veel hogere bezetting. Nu het uitgangspunt voor het terrasgebruik onjuist is, zijn ook de daarop gestoelde onderzoeksresultaten onjuist. Dat uw college maar maximaal 50 mensen buiten wil toestaan doet hieraan niet af.



29. Voor de bevindingen ten aanzien van de uitstraling van muziekgeluid zijn metingen uitgevoerd. Uit de second opinion blijkt dat die metingen in een afzonderlijk rapport zijn opgenomen dat geen onderdeel uitmaakt van de stukken en daardoor niet gecontroleerd kunnen worden op juistheid. Daardoor kunnen de bevindingen ten aanzien van de uitstraling van muziekgeluid zelf ook niet op juistheid worden gecontroleerd. In het geluidrapport ter zake is bovendien de gecumuleerde geluidsbelasting, dat wil zeggen; de gezamenlijke uitstraling van muziekgeluid én installatiegeluid, niet meegenomen. Bij gebrek aan wetenschap en bij gebrek aan bewijs betwisten cliënten de conclusie dat muziekgeluid niet tot geluidsoverlast zal leiden.
30. Uit de ruimtelijke onderbouwing van uw college blijkt verder dat het Gezellenhuis één tot twee keer per maand activiteiten wil organiseren waar een grotere groep mensen wordt verwacht (zoals een bruiloft). In het akoestisch onderzoek is hier helemaal geen aandacht aan besteed. Dit is wel nodig aangezien deze activiteiten vaak genoeg worden georganiseerd om onder de representatieve bedrijfssituatie te vallen en een groot evenement per definitie geluidsoverlast veroorzaakt.
31. Ook voor wat betreft de geluidsoverlast die door de horeca in het Gezellenhuis zal worden veroorzaakt, wordt dus niet voldaan aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening alsmede de garantie van een gezond woon- en leefklimaat.

II C. Geuroverlast

32. Uit het geuronderzoek dat aan de conceptvergunning ten grondslag is gelegd blijkt dat een brouwerij doorgaans tot bedrijfscategorie 4.2 in de richtlijn bedrijven en milieuzonering wordt gerekend. Hierbij hoort een richtafstand voor geur van 300 meter. Onder punt 3.3. in datzelfde onderzoek staat dat de microbrouwerij van het Gezellenhuis gezien kan worden als behorend tot bedrijfscategorie 2 uit die richtlijn. Voor wat betreft het pension/eetcafé met keuken geldt dat dit valt onder categorie 1 van de richtlijn bedrijven en milieuzonering. Hierbij hoort een richtafstand voor geur van 10 meter.
33. Uw college stelt dat het aspect geur geen belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn namelijk, zo redeneert u, emissiebeperkende voorzieningen voor de bierbrouwerij getroffen, zoals de toepassing van voorzieningen ten behoeve van dampcondensatie of damprecompressie. De geurbelasting in de omgeving voldoet dan aan "de toetswaarden" uit het provinciaal geurbeleid. Om geuroverlast van de keuken te voorkomen zal een afvoerpijp van 13 meter hoogte worden aangebracht om te voldoen aan de relevante voorschriften in het Activiteitenbesluit, aldus uw college.
34. Cliënten stellen zich allereerst op het standpunt dat u in het ontwerpbesluit onvoldoende heeft gemotiveerd waarom in dit geval kan worden afgeweken van de richtafstanden voor geur als het om de brouwerij en de keuken gaat. Wat maakt precies dat een microbrouwerij met een bedrijf uit categorie 2 in plaats van 4.2 kan worden vergeleken en waarom dan bijvoorbeeld niet uit categorie 3, 3.1, 3.2 of 4? Er lijkt hier sprake van een doelredenering, waarbij een voor de brouwerij voordelige bedrijfscategorie tot uitgangspunt is gekozen. Voor de keuken geldt bovendien dat de slaapkamer van de heer Staudt op minder dan 10 meter van die keuken zal komen te liggen.



35. Daarbij komt dat in het geuronderzoek, dat aan de aanvraag ten grondslag is gelegd, voor de geurverspreidingsberekeningen gebruik is gemaakt van "de meerjarig gemiddelde statistisch meteorologische gegevens van meteostations Schiphol en Eindhoven voor de periode 1995 tot 2004", terwijl voor die geurverspreidingsberekeningen gebruik had moeten worden gemaakt van de referentiedata voor de rekenperiode 2005 tot 2014.
36. Voor wat betreft de geuroverlast stellen cliënten zich dan ook eveneens op het standpunt dat het uitgevoerde geuronderzoek onvolledig en onjuist is. Het daarop gebaseerde ontwerpbesluit inclusief conceptvergunning is daardoor onzorgvuldig tot stand gekomen. Bovendien is in dat besluit onvoldoende gemotiveerd waarom andere richtafstanden worden gehanteerd. Ook in dit opzicht wordt daarom niet voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke onderbouwing noch aan het criterium dat een gezond woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

II D. Parkeeroverlast

37. Voor zover het om het onderwerp parkeren gaat, verwijst het college in zijn ontwerpbesluit naar het mobiliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van de vergunning. De voorgenomen ontwikkeling kent een parkeerbehoefte van 19 parkeerplaatsen die opgevangen kunnen worden op eigen terrein, aldus het college. Daarnaast worden extra verkeersstromen en parkeergedrag ontmoedigd en wordt fietsgedrag aangemoedigd. De te verwachten verkeersbewegingen zijn daarom goed op te vangen door de bestaande wegenstructuur, aldus het college.
38. Het valt cliënten op dat het mobiliteitsplan verwacht dat verkeersproblemen zullen worden voorkomen doordat veel bezoekers fietsend of lopend zullen komen. Niet iedereen fietst of wandelt echter. Veel mensen willen dat niet, doen dat niet of kunnen het niet, zodat ook hier de wens de vader van de gedachte lijkt. Men negeert bovendien het feit dat de openbaarvervoersmogelijkheden in Ouderkerk verre van optimaal zijn. Het is dan ook logisch om te veronderstellen dat het Gezellenhuis een grote (auto)verkeersaantrekkende werking zal hebben.
39. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van tabel 1 uit het mobiliteitsplan van de gemeente:

Resultaten

Met de NIBM-tool van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (versie 2021) is de bijdrage van het plan op de luchtkwaliteit beoordeeld. Er is uitgegaan van de volgende voertuigbewegingen op het parkeerterrein (verkeersaantrekkende werking):

tabel 1

verkeersaantrekkende werking Gezellenhuis (lichte motorvoertuigen)

periode	voertuigbewegingen	voertuigen
dag (07:00 - 19:00 u)	114	57
avond (19:00 - 23:00 u)	57	29
nacht (23:00 - 07:00 u)	19	10



40. Als men gemiddeld per avond 29 voertuigen verwacht terwijl er maar 19 parkeervlakken op eigen terrein zijn, hoe worden die tien andere auto's dan opgevangen? En hoe zit het met bezoekpieken tijdens feesten en dergelijke? Dat er een bord komt te staan waarop staat dat men dient te parkeren op een parkeerplaats op 500 meter afstand (aan de Ambachtenstraat), zal niet helpen. Dit zou namelijk betekenen dat automobilisten een aardig stuk moeten lopen om een bezoekje te brengen aan het Gezellenhuis. Velen zullen dat willen voorkomen en dichterbij proberen te parkeren. In het mobiliteitsplan wordt echter helemaal geen rekening gehouden met gasten van het Gezellenhuis die niet op het eigen parkeerterrein terecht kunnen, die niet op de parkeerplaats op de Ambachtenstraat parkeren en dus de auto's in de bermen voor het Gezellenhuis en voor de woningen van cliënten zullen parkeren. De berekening in het mobiliteitsplan is dan ook niet realistisch.
41. Daarbij vragen cliënten zich af hoe er überhaupt kan worden uitgegaan van zo weinig verkeersbewegingen en voertuigen als er een brouwerij, een hotel, een eetcafé met terras, een cultureel centrum én zes hotelkamers in het Gezellenhuis komen. Voor het Gezellenhuis geldt een maximaal aantal bezoekers van 200 personen binnen en 50 personen buiten. Dat betekent dat er zich op piekmomenten gelijktijdig 250 personen in en rondom het Gezellenhuis zouden kunnen en mogen bevinden. Uiteraard zullen er in dat geval ook bezoekers op de fiets of wandelend naar het Gezellenhuis komen, maar dan nog zijn 19 parkeerplaatsen op eigen terrein ruim onvoldoende om het redelijkerwijze te verwachten autoverkeer in een pieksituatie op te vangen. Het is overigens niet onrealistisch om te veronderstellen dat op een lente- of zomeravond, het terras vol zit en ook de binnenruimte optimaal is gevuld met mensen, bijvoorbeeld vanwege een evenement of culturele activiteit. Het is dan ook waarschijnlijk dat de maximale bezetting met enige regelmaat zal worden bereikt en dat er zich tijdens deze piekmomenten 250 bezoekers in en rondom het Gezellenhuis zullen bevinden.
42. Als alle zes hotelkamers vol zitten en iedere hotelgast met de auto is gekomen dan zijn er van die 19 parkeerplaatsen bovendien nog maar 13 over.
43. Cliënten merken op dat in het memorandum van 'RHO Adviseurs' (onderdeel van het onderzoek dat in dit opzicht aan de besluitvorming ten grondslag is gelegd) is opgenomen dat in de parkeerbehoefte zo veel mogelijk op eigen terrein moet worden voorzien of dat er aanvullende parkeervoorzieningen zouden moeten worden gerealiseerd. Nu er overduidelijk te weinig parkeerplekken op eigen terrein worden aangeboden, dient de aanvrager in voldoende aanvullende parkeergelegenheid op eigen terrein te voorzien, zoals RHO aanbeveelt. Waarom is daarmee niets gebeurd?
44. Dat het parkeeronderzoek volgens de second opinion voldoet aan CROW-normering doet aan het voorgaande overigens niet af, nu het in deze zaak gelet op het voorgaande overduidelijk niet realistisch is om voor een zo groot etablissement enkel en alleen af te gaan op de ratio waarbij tegenover iedere 100m² BVO tenminste 5 parkeerplaatsen dienen te staan.
45. Tot slot is in dit kader van belang dat in het ontwerpbesluit geen rekening wordt gehouden met de overige ontwikkelingen in de gemeente op het gebied van mobiliteit die de verkeersbewegingen én de parkeerdruk op de Rondehoep Oost zullen beïnvloeden, waarbij onder meer moet worden gedacht aan de invoering van eenrichtingsverkeer en de afsluiting van



de straat 'Achter het Kampje', nieuwbouw en de vermindering van het aantal parkeerplekken in het centrum.

46. Ook in zoverre stellen cliënten zich op het standpunt dat niet wordt voldaan aan de criteria van een goede ruimtelijke onderbouwing en de garantie van een gezond woon- en leefklimaat.

II E. Marktwaardedaling woningen

47. Het spreekt, gelet op het voorgaande, voor zich dat de marktwaarde van de woningen van cliënten negatief zal worden beïnvloed. De relatief grote rust in hun deel van Ouderkerk aan de Amstel zal plaatsmaken voor de onrust en het rumoer die nu eenmaal gepaard zullen gaan met de toekomstige horeca-activiteiten en andere activiteiten in het Gezellenhuis, gelegen vlak naast hun woningen.
48. Met deze waardedaling is in de besluitvorming geen rekening gehouden. Niets blijkt van een planschade-inventarisatie. Onder de Omgevingswet is planschade nadeelcompensatie geworden, maar ook van een nadeelcompensatie-inventarisatie is niet gebleken. Hoe dan ook; mogelijk zal de waardedaling van de panden van cliënten door de gemeente moeten worden gecompenseerd in de vorm van een planschadevergoeding of nadeelcompensatie. Aangenomen mag evenwel worden dat uw college daartoe een planschade- of nadeelcompensatie-overeenkomst met de aanvrager heeft gesloten. Het uit te keren bedrag aan nadeelcompensatie kan een sluitende begroting voor de realisatie van het project in gevaar brengen. Dit roept de vraag op of het project voor de aanvrager in financiële zin wel uitvoerbaar is. Als de gemeente zelf die compensatie moet verstrekken, omdat zij geen overeenkomst met de aanvrager heeft gesloten, is het de vraag of zij dit wel wil en kan. Ook daarover valt niets te lezen.
49. Hoe dan ook stellen cliënten zich op het standpunt dat in het ontwerpbesluit onvoldoende aandacht wordt besteed aan hun mogelijke schade, aan de vraag of het beoogde project daar voldoende tegen opweegt, aan de vraag of het project wel uitvoerbaar is en aan de vraag welke invloed die eventuele schade op de uitvoerbaarheid van het project heeft. Ook in zoverre ontbeert het ontwerpbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing en wordt niet aan het ETFAL-criterium voldaan.

II F Rechtspraak inzake toevoeging horeca

50. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 30 juni 2021 volgt dat uit de motivering van een besluit om horeca in de buurt van woningen toe te staan, moet blijken welk kader voor het college bepalend is geweest om tot het besluit te komen om enerzijds toevoeging van horeca ruimtelijk aanvaardbaar te achten en anderzijds diezelfde horecafunctie te beperken ter bescherming van het woon- en leefklimaat van omwonenden.¹ Het college heeft dat in dit geval onvoldoende gedaan omdat de belangen van de omwonenden onvoldoende in de besluitvorming kenbaar worden gemaakt. Het college handelt in zoverre dan

¹ 30 juni 2021 Raad van State, ECLI:NL:RVS:2021:1393.



ook in strijd met het beginsel van een behoorlijke belangenafweging ex artikel 3:4, eerste lid, van de Awb en het motiveringsbeginsel ex artikel 3:46 Awb.

51. In dit kader dient het college bovendien tot een veel zorgvuldiger belangenafweging te komen waarbij er enerzijds weliswaar gewicht mag worden gehecht aan de belangen die zijn betrokken bij de gewenste exploitatie van het Gezellenhuis, maar anderzijds ook een groot gewicht moet worden toegekend aan het belang van cliënten bij handhaving van een gezond woon- en leefklimaat nu zij zo dicht bij het Gezellenhuis wonen. Aan dat belang van cliënten zal in ieder geval veel meer aandacht moeten worden besteed dan tot nu toe is geschied. In zoverre is het besluit van het college tevens in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel ex artikel 3:2 Awb en het beginsel van een behoorlijke belangenafweging ex artikel 3:4, eerste lid, van de Awb.
52. Cliënten wijzen verder op een uitspraak van de ABRvS van 25 april 2018. In de desbetreffende zaak oordeelde de ABRvS dat het college van B en W van de gemeente Arnhem terecht de verlening van een omgevingsvergunning had geweigerd, omdat het de realisering van een horecaterras in de betrokken binnentuin ruimtelijk ongewenst achtte. Door dat terras zou, aldus het college, de leefbaarheid van de omgeving voor de direct omwonenden ernstig worden ondermijnd. Het college nam daarbij in aanmerking dat de geluidsbelasting vanwege het terras zou toenemen ten nadele van het woongenot van omwonenden van de binnentuin. Nu dat terras zou worden gebruikt in de zomermaanden, wanneer vaak ramen van woningen openstaan, achtte het college de te verwachten geluidsoverlast voor omwonenden ongewenst.²
53. Ook in het geval van het Gezellenhuis zal de exploitatie van het terras het woon- en leefklimaat van cliënten ernstig belemmeren. Juist in de zomermaanden, wanneer cliënten hun ramen ook 's avonds en 's nachts willen openen, zullen zij worden geconfronteerd met veel geluid van terrasbezoekers en ander uitgaanspubliek. Cliënten dringen erop aan dat uw college een voorbeeld neemt aan het college van Arnhem en het belang van de omwonenden bij het behoud van een goed en gezond woon- en leefklimaat alsnog in acht zal nemen.
54. Tot slot wijzen cliënten erop dat een situatie waarin (het behoud van) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet voldoende is gegarandeerd zich ook kan voordoen, als aan bepaalde geluid- en/of afstandsnormen wordt voldaan. In zoverre wijzen cliënten op een uitspraak van de ABRvS van 16 april 2014.³

III. Conclusie

55. Dit ontwerpbesluit inclusief conceptvergunning voldoet niet aan de daarvoor geldende criteria van een goede ruimtelijke ordening, nu de onderbouwing daarvan onvoldoende is, noch wordt daarmee voldoende een gezond woon- en leefklimaat van cliënten gegarandeerd.
56. Het ontwerpbesluit voldoet verder niet aan de artikelen 3:2, 3:4, eerste lid, en 3:46 Awb – respectievelijk de codificaties van het zorgvuldigheidsbeginsel, het beginsel van een behoorlijke belangenafweging en het motiveringsbeginsel.

² 25 april 2018, Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:1385

³ 16 april 2014, Raad van State, ECLI:NL:RVS:2014:1330.



57. Cliënten verzoeken uw college dan ook met klem om, gelet op hun zienswijzen, de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

mr. R.C.V. Mans / advocaat / 06 15 44 87 15 / mans@cortendeghe.nl



BIJLAGE 1



Zaaknummer : Z2023-00000629
Documentnummer : D2024-00004912
Kenmerk : 7686169
Bijlagen :
Beh. ambtenaar :
Telefoonnummer : (020) 49 62 121
E-mailadres :



Onderwerp
Concept Omgevingsvergunning

Datum
13 mei 2024

Geachte ,

Op 24 november 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- het afwijken van het toegestane gebruik van het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel van het aanwezige rijksmonument aan de Rondehoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel ten behoeve van een horecafunctie (een eetcafé), een micro-brouwerij, een cultureel centrum en in het voorhuis een logiesfunctie met 6 hotelkamers; en
- het afwijken van het toegestane gebruiksregels van het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel voor het plaatsen van terras-/erfafscheiding-/geluidschermen op het perceel Rondehoep Oost 29, 1191KC Ouderkerk aan de Amstel.

Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder het nummer Z2023-00000629. Wij verzoeken u vriendelijk dit nummer bij eventueel verder contact te vermelden.

Verlenen ontwerpbeschikking

Wij zijn voornemens om een omgevingsvergunning aan u te verlenen voor het afwijken van het toegestane gebruik van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Alvorens wij daartoe overgaan dienen wij, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbesluit ter inzage te leggen. Het ontwerpbesluit zal van 15 mei 2024 tot en met 25 juni 2024 ter inzage worden gelegd. Een ieder kan tijdens de periode van de ter inzage legging een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen.

Overige vergunningen

Het is mogelijk dat u (of de exploitant) voor het in gebruik nemen van uw pand nog andere vergunningen nodig heeft.

Schermen

Voordat het perceel aan de Rondehoep Oost 29 in gebruik genomen kan worden, dient er een vergunning voor de activiteit 'bouwen' aangevraagd en verleend te worden voor het plaatsen van de terras-/erfafscheiding-/geluidschermen van 2,5 meter hoog. Met name het geluidsscherm is een voorwaarde voor het in gebruik nemen van het pand ten behoeve van de functie horeca.

Voor de horeca activiteiten is in ieder geval nog vereist;

- een exploitatievergunning (hier valt het terras ook onder);
- een alcoholwetvergunning;
- een melding Besluit activiteiten leefomgeving voor in gebruik name horeca functie;
- Wet Bibob, aanvraagformulier & diverse bescheiden
 - Bibob staat voor Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur. Toepassing van de wet bevordert een integere besluitvorming. Een nieuwe exploitant heeft te maken met de Wet Bibob. Dit betekent dat een exploitant bij de aanvraag een aantal aanvullende vragen dient te beantwoorden en de benodigde gegevens dient in te leveren.

Er dient rekening gehouden te worden met de minimale aanvraagtermijn voor de exploitatie- en alcoholwet-vergunning (+ bouwen terras-/erfafscheiding-/geluidschermen) van minimaal 8 weken.

Wanneer in uw horecabedrijf meer dan 50 personen aanwezig kunnen zijn, moet u voor ingebruikname een gebruiksmelding doen. Dit kunt u doen via de website van het Omgevingsloket: [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](https://overheid.nl/omgevingsloket)

Als u voedsel bereidt in uw inrichting en/of muziek ten gehore brengt in uw inrichting dan bent u verplicht om een milieumelding te doen via de website van het Omgevingsloket: [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](https://overheid.nl/omgevingsloket)

Er zal voor deze locatie een akoestisch rapport (bij de milieumelding) moeten worden ingeleverd.

Vragen

Indien u vragen heeft over deze brief kunt u tijdens het telefonisch spreekuur op maandag, woensdag en donderdag van 8.30 uur tot 10.30 uur contact opnemen met [REDACTED] [REDACTED] telefonisch bereikbaar op (020) 4962121.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ouder-Amstel,

namens deze,

De heer L.R. Graanoogst
Teamleider Team Vergunningen Toezicht en Handhaving

Dit document is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en is daarom niet ondertekend

**Concept Omgevingsvergunning
uitgebreide procedure
Zaaknummer: Z2023-00000629
Documentnummer: D2024-00004914**

Gezien het op 24 november 2023 ontvangen verzoek van [REDACTED] te [REDACTED] om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het toegestane gebruik van het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel van het aanwezige rijksmonument ten behoeve van een horecafunctie met daarin een eetcafé, een micro-brouwerij en cultureel centrum (maatschappelijk) en in het voorhuis een logiesfunctie met 6 hotelkamers en het afwijken van de toegestane gebruiksregels van het bestemmingsplan voor het plaatsen van terras-/erfafscheiding-/geluidschermen ten behoeve van de beoogde functie op het perceel Rondehoep Oost 29, 1191KC Ouderkerk aan de Amstel, bestaande uit de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, hierna te noemen: Wabo)

Procedure

De vergunningaanvraag is voor 1 januari 2024 ingediend. Op grond van het overgangsrecht (artikel 4.3 invoeringswet Omgevingswet) is de besluitvormingsprocedure uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit planologisch strijdig gebruik (projectafwijking van het bestemmingsplan) aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

De beoogde afwijking van het bestemmingsplan vindt plaats in een rijksmonument. Op basis van artikel 2.1, eerste lid onder f, juncto 3.10, eerste lid, onder d, van de Wabo is daarom een uitgebreide procedure van toepassing.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor).

Motivering

Bij ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteit hebben wij overwogen dat:

- gelet op de Wabo;
- gelet op de bepalingen van het bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel" met de bestemming 'Maatschappelijk' en de functieaanduiding 'wonen' en de gebiedsaanduiding 'waterbeschermingszone';
- gelet op de bepalingen van het bestemmingsplan "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" met de aanduiding 'milieuzone - waterbeschermingszone' en 'overige zone – herziening regels';
- gelet op de bepalingen van het bestemmingsplan "Parkeren Ouderkerk aan de Amstel";
- gelet op het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2012;

Activiteit afwijken bestemmingsplan

De aanvraag om een omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.1, eerste lid onder c en artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel

Het perceel Rondehoep Oost 29 is gelegen in het geldend bestemmingsplan, "Ouderkerk aan de Amstel" en heeft de bestemming 'Maatschappelijk', met aan de noordzijde een functieaanduiding 'wonen' en een gebiedsaanduiding 'waterbeschermingszone'. 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.

Op grond van artikel 9, lid 1 onder a, van het geldend bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel" is het realiseren van logies, een microbierbrouwerij, een eetcafé (grand café) en een terras niet passend binnen de bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt sportvoorzieningen.

Logies vindt plaats op de plek waar nu gewoond mag worden en horeca is enkel ondergeschikt aan de maatschappelijke functie toegestaan.

Conform artikel 9.4, onder b, van het bestemmingsplan wordt in elk geval tot een strijdig gebruik gerekend het gebruik voor recreatief nachtverblijf. Het plan voorziet in het voorhuis een logiesfunctie met 6 hotelkamers.

Volgens artikel 9.2, lid 2 onder a, mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.

Omdat er moet worden voldaan aan de regels ten aanzien van geluid uit het Activiteitenbesluit komen er terras-/erfafscheiding-/geluidschermen met een hoogte van 2,5 m. (de activiteit voor het bouwen van deze schermen maakt geen deel uit van deze vergunning)

Herziening Ouderkerk aan de Amstel

Daarnaast is het bestemmingsplan "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" (vastgesteld 25 mei 2022) van toepassing op het plangebied. Het plangebied kent op basis van dit ontwerp de gebiedsaanduiding 'overige zone - herziening regels' en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'

De herziening van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – waterbeschermingszone' heeft betrekking op een naamwijziging en verbeelding wijziging. Dit heeft geen verdere consequenties voor onderhavig plan.

Daarnaast is tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' verruimd op de verbeelding ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel'. Hierdoor valt deze dubbelbestemming wel binnen het plangebied. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' legt geen beperkingen voor de ontwikkeling op. Er is geen sprake van het oprichten van bouwwerken binnen . Het plan voorziet enkel in een functiewijziging waardoor het niet in strijd is met de bouwregels van de dubbelbestemming.

Parkeren Ouder-Amstel

Binnen het paraplubestemmingsplan parkeren wordt gebruik gemaakt van een dynamische verwijzing naar de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Per functie is een tabel uitgewerkt waarin per functie de te realiseren parkeerplaatsen zijn opgenomen tussen een minimum en maximum aantal parkeerplaatsen.

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan "Parkeren Ouderkerk aan de Amstel". Dit blijkt uit het mobiliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van deze vergunning. De voorgenomen ontwikkeling kent een parkeerbehoefte van 19 parkeerplaatsen die opgevangen kan worden op eigen terrein. Het mobiliteitsplan is opgesteld om extra verkeersstromen en parkeergedrag te ontmoedigen, de bevoorrading te regelen en fietsen aan te moedigen. De te verwachten verkeersbewegingen zijn goed op te vangen door de bestaande wegenstructuur.

De activiteit is niet in strijd met de regels die door Rijk / provincie zijn gesteld om te voorkomen dat de gronden of bouwwerken minder geschikt worden voor de verwezenlijking van het beoogde doel.

Planologische procedure

Gelet op het vorenstaande zijn logies, een microbierbrouwerij, een eetcafé, een terras en terras-/erfafscheiding-/geluidschermen in strijd met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk', waarbinnen logies, een microbrouwerij en een zelfstandige horecafunctie, een terras en terras-/erfafscheiding-/geluidschermen niet zijn toegestaan. Alleen het gebruik van een cultureel centrum is toegestaan binnen de huidige maatschappelijke bestemming.

Er is geen mogelijkheid om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, aanhef en onderdeel a, onder 1° van de Wabo, binnenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Omdat sprake is van de transformatie van een bijbehorend bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 4, lid 9, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, is de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo aangevraagd. Echter in dit geval betreft het een rijksmonument waarvoor advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed nodig is (dit advies is inmiddels verkregen). Hierdoor wordt het een uitgebreide procedure op basis van artikel 2.1, eerste lid onder f, juncto 3.10, eerste lid, onder d, van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Bor wordt (voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo) de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan niet verleend, dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Inmenging van de gemeenteraad in de vorm van een zogenaamde 'verklaring van geen bedenking', als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo, is noodzakelijk, omdat dit plan niet voldoet aan de door de raad op 16 april 2012, (geactualiseerd 2015) vastgestelde lijst van categorieën van gevallen, waarvoor een algemene verklaring geldt.

Op 25 april 2024 heeft de gemeenteraad deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Tevens is besloten dat indien er geen zienswijzen worden ingediend, het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen geldt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

MOTIVATIE WAAROM MEEWERKEN MET AFWIJKEN

Het pand staat sinds 2012 leeg, met alle gevolgen van dien (verkrotten van een rijksmonument). Door de reeds ingezette renovatie wordt het (rijks-)monument hersteld en behouden voor de toekomst. Met de toevoeging van extra functies als een eetcafé (inclusief terras), een microbrouwerij en logiesfunctie krijgt deze locatie weer een functie voor de buurt en het dorp.

Ruimtelijke onderbouwing

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

De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit

bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

De volgende aspecten zijn hiervoor onder meer beoordeeld:.

- Mobiliteitsplan

Het Gezellenhuis voorziet in 19 parkeervakken op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm uit de CROW. Daarnaast is er in het mobiliteitsplan een uitgebreid protocol opgenomen dat erop toeziet dat bezoekers die met de auto komen, parkeren aan de Ambachtenstraat.

- Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing is uitvoerig ingegaan op het onderdeel bodem. Indien er sprake is van grondverzet dient er een BUS-melding te worden gedaan. Geconcludeerd moet worden dat de nu voorliggende aanvraag sec het afwijken van het gebruik van het tijdelijk omgevingsplan betreft en deze aanvraag ziet niet toe op enige grondverzet activiteiten.

- Geluid

Met het uitgevoerde onderzoek is aangetoond dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening het realiseren van een eetcafé en cultureel centrum voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving in het kader van geluid. Er zijn reeds akoestische maatregelen doorgevoerd (in het kader van de renovatievergunning) en er worden terras-/erfafscheiding-/geluidschermen van 2,5 meter hoog aan de zuidkant en bij het terras geplaatst.

De realisatie van deze schermen maakt nu geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag voor de wijziging van het gebruik: voor de bouw wordt een aparte aanvraag ingediend. De terras-/erfafscheiding-/geluidschermen zijn een randvoorwaarde voor het in gebruik nemen van het pand (om te kunnen voldoen aan het activiteitenbesluit). Het plaatsen van deze schermen zijn daarom als voorschrift in deze vergunning opgenomen.

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

- Ecologie

Deze aanvraag heeft geen betrekking op werkzaamheden. Het betreft hier sec een aanvraag voor het afwijken van de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan. Bij een aanvraag voor bouwwerkzaamheden zal het onderdeel ecologie nader aangetoond moeten worden.

- Geur

Het aspect geur vormt, met inachtneming van de voorgestelde maatregel die in de (inmiddels verleende) renovatievergunning is opgenomen, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor het onderdeel geur geldt namelijk dat er emissiebeperkende voorzieningen voor de bierbrouwerij worden c.q. zijn toegepast. De geurbelasting in de omgeving voldoet aan de toetswaarden uit het provinciaal geurbeleid. Deze toetswaarden mogen niet 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.

Gelet op het vorenstaande, de overgelegde ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon en leefklimaat voor de omgeving en is er de bereidheid mede door de belangrijke functie voor het dorp om medewerking te verlenen aan het verzoek.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken zijn op grond van afdeling 3.4 van de Awb met ingang van 15 mei 2024 voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder zienswijze indienen op de ontwerp-omgevingsvergunning en/of de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Er zijn **xxx** zienswijzen ingebracht.

BESLUITEN

Gemeente Ouder-Amstel heeft besloten een omgevingsvergunning voor het afwijken van het toegestane gebruik van het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel van het aanwezige rijksmonument ten behoeve van een horecafunctie met daarin een eetcafé, een micro-brouwerij en cultureel centrum (maatschappelijk) en in het voorhuis een logiesfunctie met 6 hotelkamers en het afwijken van de toegestane gebruiksregels van het bestemmingsplan voor het plaatsen van terras-/erfafscheiding-/geluidschermen ten behoeve van de beoogde functie op het perceel Rondehoep Oost 29, 1191KC Ouderkerk aan de Amstel te verlenen aan:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

zoals aangegeven op de hieronder vermelde "deel uitmakende documenten" en onder de gestelde voorschriften:

Beoordeelde documenten

De volgende documenten zijn de basis waarop de beslissing is genomen:

Type	dd.	Titel
OLO	24 november	Aanvraagdocument publiceerbaar
Aanvraagdocument publiceerbaar	2023	7686169_1700822838996_publiceerbareaanvraag.pdf - D2023-00004191
Bijlage bij verzoek	24 november 2023	bijlage_7_-_mobiliteitsplan_versie 2 pdf 7686169_1700661912972_bijlage_7_-_mobiliteitsplan.pdf - D2023-00004192
Bijlage bij verzoek	24 november 2023	bijlage_9_-_participatiedossier.pdf 7686169_1700661913079_bijlage_9_-_participatiedossier.pdf - D2023-00004194
Bijlage bij verzoek	24 november 2023	bijlage_4_-_luchtkwaliteit.pdf 7686169_1700661912810_bijlage_4_-_luchtkwaliteit.pdf - D2023-00004197
Bijlage bij verzoek	24 november 2023	bijlage_8_-_aanmeldnotitie_m_e_r_.pdf 7686169_1700661913034_bijlage_8_-_aanmeldnotitie_m.e.r..pdf - D2023-00004198
Bijlage bij verzoek	24 november 2023	bijlage_6_-_parkeerbehoefte.pdf 7686169_1700661912927_bijlage_6_-_parkeerbehoefte.pdf - D2023-00004200
Bijlage bij verzoek	24 november 2023	ge_10_-_Onderzoek_externe_veiligheid.pdf 7686169_1700661913318_bijlage_10_-_Onderzoek_externe_veiligheid.pdf - D2023-00004187
Bijlage bij verzoek	24 november 2023	bijlage_11_-_Terrein_inrichting.pdf 7686169_1700661913360_bijlage_11_-_Terrein_inrichting.pdf - D2023-00004189
Bijlage bij verzoek	24 november 2023	bijlage_2_-_Geluidonderzoek_def.pdf 7686169_1700661912673_bijlage_2_-_Geluidonderzoek_def.pdf - D2023-00004190
Bijlage bij verzoek	24 november 2023	bijlage_1_-_bodemonderzoek.pdf 7686169_1700661912584_bijlage_1_-_bodemonderzoek.pdf - D2023-00004188
Bijlage bij verzoek	24 november 2023	bijlage_3_-_geuronderzoek.pdf 7686169_1700661912767_bijlage_3_-_geuronderzoek.pdf - D2023-00004193
Bijlage bij verzoek	24 november 2023	t_29_te_Ouderkerk_aan_de_Amstel_2_2_.pdf 7686169_1700661912473_231102_-_ruimtelijke_ouderkerk_aan_de_Amstel_2.2.pdf - D2023-00004196
Bijlage bij verzoek	24 november 2023	bijlage_5_-_stikstofberekening.pdf 7686169_1700661912838_bijlage_5_-_stikstofberekening.pdf - D2023-00004199

Voorschriften

- als er een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van het Gezellenhuis wordt aangevraagd, waarbij sprake is van grondverzet, moet er een BUS-procedure worden doorlopen;
- de aanvrager moet voldoen aan de geluidseisen uit het voormalige Activiteitenbesluit. Het gaat dan om geluid in het kader van de bedrijfsactiviteiten en stemgeluid. De omgeving wordt als een rustige woonwijk gekenmerkt. Hiervoor dienen er terras-/erfafscheiding-/geluidschermen van 2,5 meter hoog met een absorberend vermogen met een massa van minimaal 20 kg/m² als afscheiding van het terras en de overige buitenruimten geplaasts te worden;
- bij een aanvraag voor bouwwerkzaamheden zal er een aanvullend ecologisch rapport moeten worden ingediend om aan te tonen dat de werkzaamheden op het terrein geen gevolgen hebben voor beschermde soorten;
- de emissiebeperkende voorzieningen bij de bierbrouwerij voor het onderdeel 'geur' dienen te worden toegepast, zodat voldaan wordt aan de toetswaarden uit het provinciaal geurbeleid. Deze toetswaarden mogen niet worden overschreden;

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ouder-Amstel,

namens deze,

De heer L.R. Graanoogst
Teamleider Team Vergunningen Toezicht en Handhaving

Dit document is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en is daarom niet ondertekend

Bezwaar en beroep

Wij maken u erop attent dat u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking van onze beslissing in beroep kunt gaan bij de sector bestuursrecht van de Rechtbank, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Voor de behandeling van het beroepschrift door de rechtbank worden u griffiekosten in rekening gebracht.

Een dergelijk beroepschrift heeft geen schorsende werking. Wel bestaat de mogelijkheid om de president van de rechtbank in Amsterdam te verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Een gemotiveerd verzoekschrift kunt u daartoe tot hem richten. Voor het in behandeling nemen van een dergelijk verzoekschrift worden u kosten in rekening gebracht.

Aanwijzingen behorende bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Deze aanwijzingen zijn ter nadere informering van de vergunninghouder in dit document opgenomen. Uit de aanwijzingen zelf vloeien geen wettelijke verplichtingen voort. Wel kan het zijn dat de aanwijzingen de vergunninghouder attenderen op een bestaande wettelijke verplichting.

1. Burenrecht

Aan deze vergunning kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van zaken welke in het Burgerlijk Wetboek zijn geregeld, zoals:

- het bouwen boven, op of in andermans grond;
- het inkassen, opleggen of verankeren in, op of aan andermans eigendommen;
- het aanbrengen van vensters binnen twee meter van de erfgrans;
- het lozen van regenwater op andermans erf;
- erfdienstbaarheden e.d..

Voor zover van toepassing, dient u deze zaken zelf, tijdig met uw burens en/of eigenaren van het naburig perceel te regelen.

2. Andere benodigde vergunningen

Deze vergunning laat onverlet dat de aanvrager zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van eventueel andere noodzakelijke vergunningen op grond van wetten en verordeningen welke niet zijn genoemd in de specifieke coördinatiebepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet, de Algemene Plaatselijke Verordening of de Bomenverordening.

3. Wijzigingen in het vergunde bouwplan

Als u het bouwplan wilt wijzigen, is een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het bouwplan dat er nu ligt. Als de situatie zich voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met de afdeling Buurt, team Vergunningen, Postbus 67, 1190 AB Ouderkerk aan de Amstel te Ouder-Amstel. Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning te bouwen.

4. Overdraagbare vergunning

Het is mogelijk uw vergunning over te laten schrijven op naam van iemand anders. Als u dat wilt, kunt u daarvoor een verzoek sturen naar burgemeester en wethouders van de gemeente Ouder-Amstel.

5. Intrekken vergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken zoals genoemd in de artikelen 2.33, tweede lid onder a en 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als:

- gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- de vergunning is verleend op grond van onjuiste of onvolledige informatie;
- u niet overeenkomstig de vergunning heeft gehandeld;
- u niet hebt voldaan aan één of meer voorwaarden die aan de vergunning verbonden zijn;
- de voor de houder van de vergunning als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

6. Verbod tot ingebruikneming

Het is op grond van artikel 1.25, derde lid van het Bouwbesluit 2012 verboden om een bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, als dit niet gereed is gemeld bij de afdeling Buurt, team Vergunningen,

Toezicht en Handhaving Duo+ en/of er niet gebouwd is overeenkomstig de vergunning. Als op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder d. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een vergunning voor brandveilig gebruik noodzakelijk is, is het op grond van artikel 2.3, verboden het bouwwerk in gebruik te hebben of te houden zonder deze vergunning.

Vrijstelling of schriftelijke melding voor het opslaan roerende zaken

Indien het voor de uitvoering van de gevraagde activiteit nodig is de weg of een weggedeelte anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan (dit is bijvoorbeeld het geval als u een kraan, container o.i.d. plaatst), dan dient u een vrijstelling aan te vragen of een schriftelijke melding in te dienen. Zowel op de website als in artikel 2:10 van de Algemene Plaatselijke Verordening kunt u informatie vinden over wanneer een vrijstelling of



BIJLAGE 2



Zaaknummer : 2022-012753
Documentnummer : D2022-01-050272
Kenmerk :
Bijlagen :
Beh. ambtenaar : mevrouw A. de Hartog
Telefoonnummer : (020) 496 21 21
E-mailadres : gemeente@ouder-amstel.nl

Onderwerp
Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Datum
21 juli 2022

Geachte,

Op 18 januari 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het restaureren, verbouwen, gedeeltelijk slopen en verwijderen van asbest van het Rijksmonument Gezellenhuis, met monumentennummer 511295, op het perceel Rondehoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel, bestaande uit de volgende activiteiten:

- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna: "Wabo")
- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder a van de Wabo)

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten te verlenen met inachtneming van de onderstaande motivering en voorwaarden. De factuur voor het in behandeling nemen van de aanvraag om een omgevingsvergunning zal separaat worden toegezonden.

Inwerkingtreding vergunning

Het besluit treedt overeenkomstig artikel 6.1, tweede lid van de Wabo, in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb") voor het indienen van een beroepsschrift indien het een omgevingsvergunning betreft met betrekking tot een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f van de Wabo.

Overeenkomstig artikel 6.1, derde lid van de Wabo, treedt het besluit niet in werking, indien in gevallen als bedoeld in het tweede lid, gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, voordat op dat verzoek is beslist.

Vragen

Indien u vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met mevrouw A. de Hartog, telefonisch bereikbaar op (020) 49 62 121.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
namens dezen,
teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+
afdeling Buurt

Mevrouw N. (Nienke) Brandt

Dit document is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en daarom niet ondertekend.

**Omgevingsvergunning
Uitgebreide procedure
Zaaknummer 2022-012753
Documentnummer D2022-07-005609**

Gezien het op 18 januari 2022 ontvangen verzoek van om een omgevingsvergunning voor het restaureren, het verbouwen, gedeeltelijk slopen en verwijderen van asbest van het Rijksmonument Gezellenhuis, met monumentnummer 511295, op het perceel Rondehoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel, bestaande uit de volgende activiteiten:

- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1 lid 1, aanhef en onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna te noemen: Wabo)
- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1, aanhef en onder a van de Wabo)

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide procedure (§ 3.3 van de Wabo) omdat het gaat om (gedeeltelijke) sloop en ingrijpende wijzigingen van een rijksmonument.

Motivering

Bij ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten hebben wij overwogen dat:

- gelet op de Wabo;
- gelet op de bepalingen van het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel, bestemming Maatschappelijk;
- gelet op het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2012;
- gelet op de welstandsnota Ouder-Amstel december 2003

Activiteit voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument

- de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst is aan artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f, en artikel 2.15, van de Wabo;
- de aanvraag voor advies is voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed die aan ons op 21 februari 2022 hebben geadviseerd de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, onder de voorwaarde van het laten uitvoeren van een kleurhistorisch onderzoek en het te verrichten schilderwerk op de uitkomsten daarvan te baseren. Het bestaand lagenpakket op het houtwerk dient behouden te blijven en mag dus niet afgekrabd worden;
- de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op 21 februari 2022 geadviseerd heeft akkoord te gaan met het saneerplan van de asbesthoudende bronnen en de daarmee samenhangende sloopwerkzaamheden;
- de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op 21 februari 2022 geadviseerd heeft akkoord te gaan met de in de sloop demontage tekening met documentnummer D2022-01-050259 aangegeven te slopen en demonteren onderdelen;
- de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit voor monumenten op 21 maart 2022 aan ons heeft geadviseerd dat er geen bezwaar is tegen het wijzigen van het monument mits het kleuronderzoek nog wordt uitgevoerd;
- er een voorbeeld van een kleuronderzoek ter beoordeling is voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit voor monumenten en zij op 28 maart 2022 hier akkoord op hebben gegeven;
- er derhalve voor het wijzigen van het monument geen redenen zijn om niet over te gaan tot verlening van de omgevingsvergunning.

Activiteit het bouwen van een bouwwerk

- de aanvraag in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan omdat de aanbouw aan de rechtergevel en de glazen entree aan de linkergevel binnen het bouwvlak worden gebouwd en er in het bestemmingsplan geen maximum bebouwingspercentage voor het bouwvlak is aangegeven;
- de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst is aan artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, en artikel 2.10, van de Wabo;
- de bij de aanvraag verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- de bij de aanvraag verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit voor monumenten op 21 maart 2022 aan ons heeft geadviseerd dat er geen bezwaar is tegen de te plaatsen bouwwerken;
- de aanvraag getoetst is en voldoet aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- dit besluit is voorbereid conform § 3.3 van de Wabo;

Terinzagelegging ontwerpbesluit i.v.m. uitgebreide procedure

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken zijn op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 8 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging kon een ieder zienswijzen indienen op het ontwerpbesluit.

Naar aanleiding daarvan zijn twee zienswijzen ingediend. De indieners van een zienswijze hebben een ontvangstbevestiging ontvangen. In een nota zijn de zienswijzen beantwoord. Deze nota, die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit, treft u aan als bijlage bij dit besluit.

Eén zienswijze (hier te noemen 'Z1') is ingediend namens 3 personen uit de gemeente Ouder-Amstel. De andere zienswijze (hier te noemen 'Z2') is ingediend namens 1 persoon (in casu dezelfde 'indiener A' als bij de eerste zienswijze) uit de gemeente Ouder-Amstel.

In zienswijze Z1 wordt samengevat geconstateerd dat deze aanvraag voor een omgevingsvergunning alleen ziet op de activiteiten bouwen en slopen almede op een monumentenactiviteit en niet een verzoek bevat om af te mogen wijken van het vigerende bestemmingsplan. Vervolgens wordt het standpunt ingenomen dat dit laatste wél het geval had dienen te zijn, omdat naar de mening van de indieners van de zienswijze de nieuwe eigenaar van het pand ('Team Gezellenhuis') het pand wenst te gaan gebruiken voor functies die op het moment niet zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.

De bouwkundige staat van het pand, een rijksmonument, is de laatste jaren sterk verslechterd. Met het oog op het voorkomen van verdere verslechtering, is enkele jaren geleden de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op het pand van toepassing verklaard. Dit besluit werd mede genomen, omdat de gemeente een gewijzigde visie had op het mogelijke toekomstige gebruik van het pand. Dit alles is in de Staatscourant gepubliceerd.

De aanvraag omgevingsvergunning die ingediend is ziet alleen op restauratie c.q. renovatie van het pand met twee aanpassingen van beperkte omvang. Die restauratie c.q. renovatie wordt steeds actueler en noodzakelijker naarmate de tijd verstrijkt. Zo is eerder ook door de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed geconstateerd. Deze dienst stemt in met de thans gevraagde omgevingsvergunning. Ook bij een toekomstig gebruik van het pand dat wél toegestaan is conform het vigerende bestemmingsplan, is het (bouwkundige) herstel van het pand noodzakelijk en hebben de twee aanpassingen een functioneel nut voor dat gebruik. Of en wanneer het 'Team Gezellenhuis' van plan is om een aanvraag voor een wijziging van de vigerende bestemming in te dienen, mag naar onze mening geen doorslaggevende rol spelen

bij het besluit aangaande de gevraagde omgevingsvergunning voor restauratie c.q. renovatie van het pand.

Mocht het inderdaad komen tot het indienen van een aanvraag tot wijziging van de bestemming, dan bestaat de mogelijkheid dat deze afgewezen wordt. De huidige eigenaar is zich daar terdege bewust van en kent de risico's die hiermee gepaard gaan voor het pand en de toekomstige exploitatie daarvan.

De gemeente ziet alles afwegende en hetgeen in zienswijze Z1 naar voren is gebracht, geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te wijzigen of af te wijzen.

Zienswijze Z2 gaat allereerst kort in op bestemmingswijziging van het pand en moet gezien worden als een (korte) herhaling van hetgeen over dat onderwerp reeds in zienswijze Z1 naar voren is gebracht (de indiener van zienswijze Z2 is tevens een van de indieners van zienswijze Z1). Daarnaast gaat deze zienswijze vooral in op de 'glazen aanbouw' die ook in de aanvraag voor de omgevingsvergunning is opgenomen. Uitgelegd en beargumenteerd wordt dat deze het 'burenrecht' schendt, dat niet met deze aanbouw ingestemd kan worden en dat om die reden de vergunningsaanvraag geweigerd moet worden.

Voor zover het de delen van de zienswijze betreft die zien op het vigerende bestemmingsplan en hetgeen daarin is toegestaan, wordt verwezen naar onze reactie bij zienswijze Z1. Het klopt vervolgens dat de aanvraag omgevingsvergunning o.a. ook behelst het bouwen van een glazen aanbouw van circa 15 m². Deze heeft tot doel te fungeren als een 'tochtsluis' en nieuwe entree voor de huidige ingang van het Gezellenhuis (in casu het houten originele deel van het totale pand, niet zijnde het stenen voorhuis dat later gerealiseerd / aangebouwd is). De glazen aanbouw bevindt zich op de tekeningen die bij de aanvraag ingediend zijn aan de oostzijde van het bestaande pand. De woning van de indiener van de zienswijze bevindt zich aan de westzijde van het bestaande pand. De voorgenomen glazen aanbouw is vanaf zowel het perceel waarop zich de woning van indiener bevindt als ook vanuit diens woning (zowel vanaf de begane grond als ook vanaf de 1^e verdieping) onzichtbaar. De kap van het Gezellenhuis is van dusdanige hoogte dat er geen zicht is op de glazen aanbouw. Alles afwegende en hetgeen in zienswijze Z2 naar voren is gebracht, zien wij geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te wijzigen of af te wijzen.

BESLUITEN

een omgevingsvergunning voor het restaureren, verbouwen, gedeeltelijk slopen en verwijderen van asbest van het Rijksmonument Gezellenhuis, met monumentennummer 511295, op het perceel Rondehoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel te verlenen aan:

zoals aangegeven op de hieronder vermelde "deel uitmakende documenten" en onder de gestelde voorschriften:

Deel uitmakende documenten

01	Documentnummer	D2022-01-050272	Datum	21-12-2021
	Naam	01-Bestaande_toestand-A_pdf		
	Omschrijving	Tekening bestaande toestand		
02	Documentnummer	D2022-01-050269	Datum	21-12-2021
	Naam	04-Bouwkundige_opname_pdf		
	Omschrijving	Bouwkundige opname		
03	Documentnummer	D2022-01-050265	Datum	18-04-2019
	Naam	2019-04_MV2322_19_inspectie_pdf		
	Omschrijving	Inspectierapport Monumentenwacht Noord-Holland 2019		
04	Documentnummer	D2022-01-050218	Datum	04-06-2013
	Naam	160115-BOUWHISTORIE_WAARDENBEPALING_pdf		
	Omschrijving	Bouwhistorische verkenning en waardenbepaling		
05	Documentnummer	D2022-01-050225	Datum	18-01-2022
	Naam	02002-werkomschrijving_casco_herstel_pdf		
	Omschrijving	werkomschrijving casco herstel		
06	Documentnummer	D2022-01-050228	Datum	30-06-2020
	Naam	204464_Asbestinventarisatierapport_pdf		
	Omschrijving	Asbestinventarisatierapport		
07	Documentnummer	D2022-01-050232	Datum	18-01-2022
	Naam	Fotoblad_Gezellenhuis_extretieur_pdf		
	Omschrijving	Fotoblad Gezellenhuis extretieur		
08	Documentnummer	D2022-01-050234	Datum	18-01-2022
	Naam	Fotoblad_Gezellenhuis_interieur_pdf		
	Omschrijving	Fotoblad Gezellenhuis interieur		
09	Documentnummer	D2022-01-050240	Datum	18-01-2022
	Naam	Fotoblad_Gezellenhuis_opname_pdf		
	Omschrijving	Fotoblad Gezellenhuis opname		
10	Documentnummer	D2022-01-050243	Datum	30-06-2020
	Naam	Saneerplan_Rondehoep_Oost-29_pdf		
	Omschrijving	Saneerplan asbesthoudende bronnen		
11	Documentnummer	D2022-01-050248	Datum	01-06-2020
	Naam	nvulling_bouwhistorie_waardebepaling_pdf		
	Omschrijving	aanvulling actualisering bouwhistorische verkenning uit 2013		
12	Documentnummer	D2022-01-050259	Datum	18-01-2022
	Naam	03-Sloop_demontage_tekening-A_pdf		
	Omschrijving	Sloop demontage tekening-A		
13	Documentnummer	D2022-01-050261	Datum	18-01-2022
	Naam	Restauratie Gezellenhuis		
	Omschrijving	Aanvraagdocument		
14	Documentnummer	D2022-03-038077	Datum	18-03-2022
	Naam	02-Nieuwe_toestand-D		

Omschrijving	Tekening nieuwe toestand D		
15 Documentnummer	D2022-03-038076	Datum	18-03-2022
Naam	05-Principe _details-B		
Omschrijving	Principe details B		
16 Documentnummer	D2022-03-002517	Datum	21-02-2022
Naam	RCE advies 1228106 Rondehoep Oost 29 1191KC Ouderkerk aan de Amstel 511295-Gezellenhuis		
Omschrijving	Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed		
17 Documentnummer	D2022-07-022727	Datum	07-03-2022
Naam	20220307_adviezen_Ouder-Amstel		
Omschrijving	Advies Welstandcommissie		
18 Documentnummer	D2022-07-022723	Datum	28-03-2022
Naam	RE_ Kleuren onderzoek _ Rondehoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel_ restauratie Gezellenhuis		
Omschrijving	akkoord voorbeeld kleurenonderzoek		

Ouder-Amstel, 21 juli 2022

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
namens dezen,

teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+
afdeling Buurt

Mevrouw N. (Nienke) Brandt

Dit document is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Beroepschrift

Met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt, kunnen belanghebbenden hiertegen beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, Afdeling Publiekrecht, teams Bestuursrecht, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam, tel. (020)5412219. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken.

Het beroep kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten:

- *de dagtekening,*
- *naam en adres van de indiener,*
- *een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en*
- *de gronden van het beroep.*

Zo mogelijk wordt een afschrift van het bestreden besluit meegezonden.

De belanghebbende die beroep instelt en meent een spoedeisend belang te hebben, kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Afdeling Publiekrecht, teams Bestuursrecht, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam, tel. (020)5412219 verzoeken de werking van het besluit te schorsen door het treffen van een voorlopige voorziening. Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven.

Inwerkingtreding

U kunt van deze vergunning voor het eerst gebruik maken de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd en bedraagt zes weken.

U kunt bij de rechtbank informeren of er beroep is ingesteld dan wel om een voorlopige voorziening is verzocht.

Als tijdens de beroepstermijn om een voorlopige voorziening wordt verzocht, treedt uw vergunning niet eerder in werking totdat op het verzoek is beslist.

Gestelde voorschriften

Bouwen

- tenminste twee weken voor aanvang en gelijktijdig met het gereedkomen van de werkzaamheden dient hiervan per e-mail aan bouwtoezicht@duoplus.nl kennis gegeven te worden aan het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+ van de gemeente Ouder-Amstel;
- minimaal drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen, in verband met de toetsing aan de constructieve veiligheid, onderstaande gegevens en bescheiden te worden aangeleverd (middels een e-mail aan bouwtoezicht@duoplus.nl) en akkoord te zijn bevonden alvorens gestart kan worden met de werkzaamheden. Uit de gegevens dient te blijken dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot;
 - a. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - b. uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.
- minimaal drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) ter goedkeuring aan ons worden overlegd en te worden aangeleverd middels een e-mail aan bouwtoezicht@duoplus.nl. Het BLVC-plan dient door ons akkoord te zijn bevonden alvorens gestart kan worden met de werkzaamheden.

Monument

- tenminste twee weken voor aanvang dient een kleurhistorisch onderzoek overlegd te worden per e-mail aan vergunningen@duoplus.nl. Het te verrichten schilderwerk dient op de uitkomsten daarvan gebaseerd te worden;
- het bestaande verf lagenpakket op het houtwerk dient behouden te blijven.

Slopen

Algemeen

- de houder van de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen dient minimaal één week voorafgaand aan de aanvang van de werkzaamheden het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+ van de gemeente Ouder-Amstel schriftelijk in kennis te stellen van:
 - de aanvang van de werkzaamheden op het sloopterrein;
 - naam, adres en woonplaats van degene die met het slopen zal worden belast.
- op het sloopterrein moet de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen aanwezig zijn en op verzoek aan het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+ ter inzage worden gegeven.
- indien zich tijdens de sloopwerkzaamheden onvoorziene omstandigheden voordoen, bijvoorbeeld het onverwacht vinden van asbestverdacht materiaal, dient de houder van de vergunning het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+ daarvan direct op de hoogte te stellen en de aanwijzingen van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+ op te volgen.

Veiligheid

- het slopen, en het verrichten van alles wat met het slopen in verband staat, moet geschieden op veilige wijze; ondermeer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van het personeel, de openbare weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers en ten behoeve van nabijgelegen bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
- het terrein waar de sloopwerkzaamheden worden verricht dient, indien aan een weg wordt gesloopt, grond wordt ontgraven of soortgelijke werkzaamheden worden verricht, door een doeltreffende afscheiding van de weg te zijn afgescheiden. De afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk

hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare nutsvoorzieningen er niet door wordt belemmerd.

- op het terrein waar de sloopwerkzaamheden worden verricht dienen, wanneer er niet wordt gewerkt:
 - a. de machines en werktuigen te worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zondermeer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld;
 - b. de (tijdelijke) elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het werk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan de daartoe bevoegde personen niet mogelijk is;
 - c. de voorgaande bepaling onder b. is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrische aangedreven bemalingspompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.

Sloopafval

- sloopafval, hieronder niet begrepen de fractie gevaarlijk afval, dient minimaal te worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. baksteen en beton;
 - b. metalen;
 - c. vlak glas;
 - d. massief hout (zonder verduurzamingmiddelen);
 - e. steenwol;
 - f. glaswol
 - g. teerhoudende of bitumenhoudende producten (zoals dakbedekkingmateriaal);
 - h. kunststof;
 - i. PVC- en PE-leidingen;
 - j. overige afvalstoffen.
- de fractie gevaarlijk afval moet worden gescheiden van het overige sloopafval. Het gevaarlijk afval dient in een drietal fracties te worden gescheiden:
 - a. ontstekingsbronnen (batterijen, accu's);
 - b. brand- en explosiebronnen (lijmen, verfresten, hout verduurzamingsmiddelen, e.d.);
 - c. logen, basen en zuren.
- tot het gevaarlijk afval wordt gerekend hetgeen daaromtrent is bepaald in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (BAGA).
- op het terrein waar de sloopactiviteiten plaatsvinden moet een vloeistofdichte bak/container aanwezig zijn voor de opslag van de fractie gevaarlijk afval. De bak/container moet van een vloeistofdichte afdekking zijn voorzien. Indien er geen werkzaamheden plaatsvinden dient de bak/container te worden afgesloten.
- opslag van de gescheiden afvalstoffen moet plaatsvinden in hiervoor bestemde containers. Op de containers waarin het afval wordt bewaard moet op een voor de gebruiker duidelijk leesbare plaats zijn aangegeven voor welke afvalfracties de containers zijn bestemd. Opslag en afvoer van de afvalstoffen moet zodanig geschieden dat het sloopterrein en de omgeving niet wordt verontreinigd.
- de genoemde fracties alsmede eventueel andere fracties die worden gescheiden uit het sloopafval moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie overig afval moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen. De hierboven gestelde verplichtingen om af te voeren naar een bewerkingsinrichting respectievelijk een sorteerinrichting gelden niet indien en voor zover het sloopafval wordt ingezameld door of namens de fabrikant of leverancier;
- bij de gereedmelding van de sloopwerkzaamheden dient middels het overleggen van stortbewijzen te worden aangegeven naar welke verwerkingsinrichting de afvalstoffen zijn afgevoerd.
- indien geen rechtstreekse afvoer van sloopafval plaatsvindt dienen maatregelen

genomen te worden ter voorkoming van verspreiding van het sloopafval.

- het op of in de bodem brengen of het verbranden van sloopafval is niet toegestaan.
- het bewerken van sloopafval ter plaatse waar dit afval vrijkomt is niet toegestaan.
- het gebruik van een mobiele puinbrekerinstallatie is alleen toegestaan na afzonderlijke schriftelijke goedkeuring van de gemeente Ouder-Amstel en met inachtneming van door de gemeente te stellen aanvullende vergunningvoorschriften.

Asbest

- de houder van de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen dient minimaal één week voorafgaand aan de aanvang van de werkzaamheden het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+ schriftelijk op de hoogte te stellen van de data en tijdstippen waarop de asbestsanering zal plaatsvinden;
- voor zover uitvoerbaar dient eerst het, in het te slopen object, aanwezige asbest te worden verwijderd alvorens met de sloopwerkzaamheden wordt aangevangen.
- de houder van de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen moet het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, opdragen aan een daartoe gecertificeerd asbestverwijderings- bedrijf dat beschikt over een procescertificaat SC-530.
- de opdrachtgever is verplicht hierbij het asbestinventarisatierapport én een afschrift van deze omgevingsvergunning voor de activiteit slopen te overhandigen aan het asbestverwijderingsbedrijf.
- het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dient in het bezit te zijn van een asbest-inventarisatierapport voordat met de asbestsanering wordt begonnen.
- het slopen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Asbestbesluit, de Arbeidsomstandighedenwet en het Asbestverwijderingsbesluit.
- bij de verwijdering van het asbest dienen de best bestaande technieken te worden toegepast om verontreiniging van het milieu met asbest te voorkomen.
- asbest en met asbest verontreinigd afval moet na verwijdering onmiddellijk worden verzameld en deugdelijk worden verpakt in afgesloten niet-luchtdoorlatend verpakkingsmateriaal. Indien asbest door vorm of formaat niet in niet-luchtdoorlatend verpakkingsmateriaal kan worden verpakt, dient het asbest in een afgesloten container te worden opgeslagen.
- het niet-luchtdoorlatend verpakkingsmateriaal waarin asbest is ingepakt wordt opgeslagen in een afgesloten container of afgesloten opslagplaats.
- het niet-luchtdoorlatend verpakkingsmateriaal of containers, waarin asbest is opgeslagen moet op duidelijke wijze worden voorzien van de aanduidingen die zijn voorgeschreven op grond van het Etiketteringsbesluit asbestbevattende materialen (Warenwet) en zodanig worden afgevoerd dat verontreiniging van het milieu met asbest wordt voorkomen.
- het asbesthoudend afval dient binnen twee weken na afloop van de asbestsanering zodanig te worden afgevoerd dat verontreiniging van het milieu met asbest wordt voorkomen. Het asbesthoudend afval dient overeenkomstig de voorschriften van de Provinciale Milieu Verordening (PMV) te worden afgevoerd naar een erkende afvalverwerkinginrichting. De afgifte en stortbewijzen dienen binnen één week na afvoer hiervan te worden gezonden aan team het Handhaving van de gemeente Ouder-Amstel.
- asbestafval moet worden afgevoerd naar enige inrichting welke beschikt over een vergunning of ontheffing voor het bewaren en/of verwerken van asbestafval. Bij het aanleveren van het asbestafval moet (een kopie van) deze omgevingsvergunning voor de activiteit slopen overgelegd worden.
- na de asbestsanering dient een eindbeoordeling (vrijgavecertificaat) te worden uitgevoerd door een onafhankelijk laboratorium, zoals bedoeld in het Asbestverwijderingsbesluit.
- de houder van een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen dient binnen twee weken na de uitvoering van de asbestsanering de gemeente een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling (vrijgavecertificaat), zoals bedoeld in het Asbestverwijderingsbesluit, toe te sturen.

- het is verboden in een binnenruimte van een object werkzaamheden te doen verrichten na een asbestsanering indien, geen eindcontrole is uitgevoerd, uit de eindcontrole blijkt dat asbest aanwezig is of indien de asbestconcentratie in de lucht te hoog is (boven het vrijgaveniveau).

Aanwijzingen behorende bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Deze aanwijzingen zijn ter nadere informering van de vergunninghouder in dit document opgenomen. Uit de aanwijzingen zelf vloeien geen wettelijke verplichtingen voort. Wel kan het zijn dat de aanwijzingen de vergunninghouder attenderen op een bestaande wettelijke verplichting.

1. Burenrecht

Aan deze vergunning kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van zaken welke in het Burgerlijk Wetboek zijn geregeld, zoals:

- het bouwen boven, op of in andermans grond;
- het inkassen, opleggen of verankeren in, op of aan andermans eigendommen;
- het aanbrengen van vensters binnen twee meter van de erfgrens;
- het lozen van regenwater op andermans erf;
- erfdienstbaarheden e.d..

Voor zover van toepassing, dient u deze zaken zelf, tijdig met uw burens en/of eigenaren van het naburig perceel te regelen.

2. Nutsvoorzieningen (1)

Voor de invoeringen van kabels en leidingen van de nutsvoorzieningen, alsmede voor de exacte plaats, afmetingen en inrichting van de meterruimte gelden regels. Voor deze zaken moet minimaal worden voldaan aan het bepaalde in hoofdstuk IV, afdeling 4.12, artikelen 4.65 t/m 4.69 van het Bouwbesluit. Gelet op de gebruiksveiligheid wordt u dringend geadviseerd om, met name de gas,- en elektrische installaties door een gecertificeerd bedrijf te laten uitvoeren.

3. Nutsvoorzieningen (2)

Het is mogelijk dat het bouwplan is gesitueerd boven een tracé van kabels en leidingen van de nutsvoorzieningen. De aanvrager wordt geadviseerd hieromtrent voor aanvang van de werkzaamheden, onderzoek te (laten) verrichten. Indien van toepassing dient de aanvrager te overleggen met de desbetreffende nutsbedrijven. (Klicmelding via www.klic.nl of telefonisch op 0800-0080)

4. Andere benodigde vergunningen

Deze vergunning laat onverlet dat de aanvrager zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van eventueel andere noodzakelijke vergunningen op grond van wetten en verordeningen welke niet zijn genoemd in de specifieke coördinatiebepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet, de Algemene Plaatselijke Verordening of de Bomenverordening.

5. Onttrekking en lozing van grondwater

Indien op een werk grondwater onttrokken gaat worden, en dit water op het riool, op oppervlaktewater of in een andere watervoerende grondlaag wordt geloosd, dient u een vergunning aan te vragen bij de provincie Noord-Holland. Het aanvraagformulier om een vergunning in het kader van de Waterwet (onttrekken/infiltreren van grondwater) kunt u downloaden op <http://www.noord-holland.nl>. In geval van een retourbemaling in dezelfde watervoerende laag is geen ontheffing van het Lozingenbesluit vereist.

6. Bouwstoffen (1)

Grond en/of overige bouwstoffen die vrijkomen bij werkzaamheden dienen van de locatie te worden verwijderd of dienen conform artikel 36, derde lid van het Besluit bodemkwaliteit op

de locatie te worden hergebruikt. Dat wil zeggen: grond en/of overige bouwstoffen mogen zonder bewerkingen te ondergaan, op of nabij de plaats van herkomst en onder dezelfde condities hergebruikt worden.

7. Bouwstoffen (2)

Indien grond en/of overige bouwstoffen van het terrein worden verwijderd, mag dit uitsluitend plaatsvinden conform het Besluit bodemkwaliteit of conform de afvalstoffenbepalingen van de Wet milieubeheer (afvoer naar een gecertificeerde stortplaats). Een afschrift van de benodigde stukken om aan deze regelgeving te voldoen dient naar de Gemeente Ouder-Amstel, t.a.v. team Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+, te worden gestuurd. (b.v. een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit of vrachtbonnen naar een stortplaats).

8. Bouwstoffen (3)

Indien voor ophoging van het perceel grond of overige bouwstoffen worden gebruikt, dient gewerkt te worden conform het Besluit bodemkwaliteit. Per 1 juli 2008 moeten alle toepassingen van grond en baggerspecie uiterlijk 5 dagen voor toepassing gemeld worden via de website www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl (uitgezonderd: toepassen van grond en baggerspecie door natuurlijke personen anders dan in de uitoefening van beroep of bedrijf (particulieren), toepassen van grond en baggerspecie binnen één vestigingslocatie van een landbouwbedrijf, verspreiden van baggerspecie op het aangrenzende terrein en toepassen schone grond en baggerspecie in hoeveelheden kleiner dan 50 m3).

De toepassing van de meeste bouwstoffen is vrijgesteld van de meldingsverplichting. Het toepassen van IBC-bouwstoffen moet uiterlijk 30 dagen voor toepassing bij bovenstaand meldpunt gemeld worden. Ook het toepassen van bouwstoffen waarbij sprake is van het zonder bewerking opnieuw onder dezelfde condities toepassen van bouwstoffen, waarvan de eigendom niet wordt overgedragen moet u 5 dagen voor toepassing melden (een milieuhygiënische verklaring is in dit geval niet nodig). Alle grond, bagger en bouwstoffen - ook die niet gemeld hoeven te worden - dienen aantoonbaar te voldoen aan de vereisten van het Besluit bodemkwaliteit.

9. Wijzigingen in het vergunde bouwplan

Als u het bouwplan wilt wijzigen, is een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het bouwplan dat er nu ligt. Als de situatie zich voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met de afdeling Buurt, team Vergunningen, Postbus 67, 1190 AB Ouderkerk aan de Amstel te Ouder-Amstel. Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning te bouwen.

10. Overdraagbare vergunning

Het is mogelijk uw vergunning over te laten schrijven op naam van iemand anders. Als u dat wilt, kunt u daarvoor een verzoek sturen naar burgemeester en wethouders van de gemeente Ouder-Amstel.

11. Intrekken vergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken zoals genoemd in de artikelen 2.33, tweede lid onder a en 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als:

- gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- de vergunning is verleend op grond van onjuiste of onvolledige informatie;
- u niet overeenkomstig de vergunning heeft gehandeld;
- u niet hebt voldaan aan één of meer voorwaarden die aan de vergunning verbonden zijn;
- de voor de houder van de vergunning als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

12. Verbod tot ingebruikneming

Het is op grond van artikel 1.25, derde lid van het Bouwbesluit 2012 verboden om een bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, als dit niet gereed is gemeld bij de afdeling Buurt, team Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+ en/of er niet gebouwd is overeenkomstig de vergunning. Als op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder d. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een vergunning voor brandveilig gebruik noodzakelijk is, is het op grond van artikel 2.3, verboden het bouwwerk in gebruik te hebben of te houden zonder deze vergunning.

Vrijstelling of schriftelijke melding voor het opslaan roerende zaken

Indien het voor de uitvoering van de gevraagde activiteit nodig is de weg of een weggedeelte anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan (dit is bijvoorbeeld het geval als u een kraan, container o.i.d. plaatst), dan dient u een vrijstelling aan te vragen of een schriftelijke melding in te dienen. Zowel op de website als in artikel 2:10 van de Algemene Plaatselijke Verordening kunt u informatie vinden over wanneer een vrijstelling of een melding noodzakelijk is.



BIJLAGE 3



CORTEN DE GEER
VASTGOED ADVOCATEN

Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, Teams Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

BEROEPSCHRIFT

per aangetekende post

Amsterdam, 7 september 2022

Betreft: Staudt e.a. / Gemeente Ouder-Amstel
Onze ref: D102409
Uw ref: n.v.t.

Van: mr. R.C.V. Mans
E-mail: mans@cortendegeer.nl

Edelachtbare,

Hierbij stellen de heer J. Staudt, wonende aan de Rondehoep Oost 30 te Ouderkerk aan de Amstel, en de heer S. Vermeulen alsmede mevrouw M. Simons, beiden wonend aan de Rondehoep Oost 30a te Ouderkerk aan de Amstel, beroep in tegen het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ouder-Amstel van 21 juli 2022 met kenmerk D2022-01-050272. Bij dit besluit heeft het college van B en W een omgevingsvergunning verleend voor het restaureren, verbouwen, gedeeltelijk slopen en verwijderen van asbest van/in het Rijksmonument Gezellenhuis, met monumentennummer 511295, staande op het perceel Rondehoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel. Het bestreden besluit en de omgevingsvergunning zijn aan dit beroepschrift gehecht als **bijlage 1**.

De verlening van de omgevingsvergunning is bekendgemaakt op 27 juli 2022. Met ingang van 28 juli 2022 is de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage gelegd en is de beroepstermijn van zes weken gaan lopen. De beroepstermijn eindigt dan ook op donderdag 8 september 2022. Dit beroepschrift is derhalve tijdig ingediend.

De heren Staudt en Vermeulen alsmede mevrouw Simons worden hierna gezamenlijk aangeduid als 'appellanten'. Het college van B en W zal hierna worden aangeduid als 'het college'.

Appellanten laten zich te dezen in en buiten rechte vertegenwoordigen door mr. R.C.V. Mans, als advocaat werkzaam bij Corten De Geer Advocaten aan de Grasweg 63 te (1031 HX) Amsterdam. Genoemd advocaat heeft het recht om een plaatsvervanger aan te wijzen.

Bij schrijven van 18 mei 2022 hebben appellanten gezamenlijke zienswijzen ingediend tegen het voornemen van het college om de bestreden omgevingsvergunning te verlenen. Deze zienswijzen zijn aangehecht als **bijlage 2**. Daarnaast heeft de heer Staudt separaat een extra zienswijze ingediend, die aan dit beroepschrift is gehecht als **bijlage 3**. Het voornemen van het college om de vergunning te verlenen is aangehecht als **bijlage 4**.



Inleiding en kern van de zaak

1. De twee woningen en de twee percelen van appellanten liggen ten westen van het Gezellenhuis, gelegen aan de Rondehoep Oost 29-29a. Onderstaande uitsnede van de kadastrale kaart maakt de situering van deze twee woningen en percelen van appellanten ten opzichte van het Gezellenhuis in één oogopslag duidelijk.



2. Appellanten juichen toe dat het Gezellenhuis wordt gerestaureerd.
3. De eigenaar van het Gezellenhuis, de heer R.F. Groen, laat het project uitvoeren door het 'Team Gezellenhuis'. Het 'Team Gezellenhuis' heeft bij schrijven van 4 februari 2022 (**bijlage 5**) aan onder meer appellanten laten weten van plan te zijn om het Gezellenhuis te restaureren en te verbouwen om daarna een aanvraag in te dienen voor wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk (met ondergeschikte horeca)' naar 'Horeca (met maatschappelijke waarde)'.
4. Team Gezellenhuis formuleert dat in de brief op de volgende wijze:
"Op een later tijdstip zal er een aanvraag ingediend worden om de bestemming te wijzigen van 'maatschappelijk (met ondergeschikte horeca)' naar 'horeca (met maatschappelijke waarde)'. Zonder een bestemmingswijziging wordt de toekomst voor het Gezellenhuis -door de beperkte exploitatiemogelijkheden- opnieuw ongewis en is de kans op blijvende leegstand groot."
5. Uit de informatie van het 'Team Gezellenhuis' blijkt dat men onder meer een Grand Café met (muziek)podium, een bierbrouwerij en een Bed & Breakfast in het Gezellenhuis wil realiseren.
6. Ook tijdens de informatiebijeenkomsten is mondeling aangegeven dat de bestemmingswijziging noodzakelijk is voor de toekomstige exploitabiliteit van Het Gezellenhuis.
7. Uit het voorgaande moet worden afgeleid dat de activiteiten waarvoor de onderhavige vergunning is verleend onlosmakelijk zijn verbonden met een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van horecafuncties. Zonder een omgevingsvergunning voor een dergelijke afwijking van het bestemmingsplan immers bestaat er een grote kans dat de forse investeringen in de restauratie, verbouw, gedeeltelijke sloop en asbestsanering, niet kunnen worden terugverdiend door middel van een toekomstige, rendabele exploitatie.



8. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning om af te wijken van de huidige bestemming 'Maatschappelijk (met ondergeschikte horeca)' ten gunste van de gewenste functie 'Horeca (met maatschappelijke waarde)' is, conform het voornemen in de brief, tot op heden nog niet ingediend.
9. Met de bestreden omgevingsvergunning zullen straks sloop-, restauratie-, sanerings- en bouwactiviteiten in het Gezellenhuis worden verricht, die mede tot doel hebben het pad te effenen voor de vestiging van een horecagelegenheid, zonder dat voor dit laatste het juridisch-planologische pad is geëffend.
10. Appellanten zijn van mening, nu sprake is van onlosmakelijke activiteiten, dat de initiatiefnemer voorafgaande of tegelijk met de aanvraag die tot de onderhavige omgevingsvergunning heeft geleid ook een aanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan had moeten indienen. Volgens appellanten kan de omgevingsvergunning voor afwijking van het plan wettelijk gezien namelijk niet na deze vergunning worden aangevraagd en verleend.
11. Het college vindt dat dit wel mogelijk is, zodat onderhavig geschil is ontstaan.

Belangen appellanten

12. Appellanten, wier woningen en dus ook slaapkamers op zeer korte afstand van het Gezellenhuis zijn gelegen, koesteren een gegronde vrees voor geluidsoverlast, wanneer er daadwerkelijk horeca in en het Gezellenhuis wordt gevestigd. Deze vrees wordt versterkt door het vooruitzicht dat op enig moment buiten een of meer terrassen zullen worden gerealiseerd. Het grand café en het podium, wanneer dat laatste in gebruik is, zullen bovengemiddeld veel geluid produceren op korte afstand van de woningen én slaapkamers van appellanten. Niet alleen zal in het café immers muziek worden gedraaid, maar met enige regelmaat zal er vanwege het podium ook versterkte livemuziek vanuit het Gezellenhuis te horen zijn.
13. Daarnaast is het een feit van algemene bekendheid dat bezoekers van een horecagelegenheid bovengemiddeld veel (stem)geluid produceren, niet alleen tijdens het bezoek, maar ook bij aankomst en vertrek. Dat is al helemaal het geval als zij met auto's en andere motorvoertuigen naar het Gezellenhuis komen. Daarnaast zullen leveranciers het Gezellenhuis moeten gaan aandoen, waardoor er op allerlei tijdstippen, niet zelden vroeg in de ochtend, voorafgaande aan de opening van het café, laad- en losactiviteiten voor of naast het Gezellenhuis zullen plaatsvinden. Ook die veroorzaken lawaai.
14. Een andere vrees van appellanten betreft de mogelijke parkeeroverlast, nu (nog) geen voorzieningen lijken te worden getroffen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In de informatieavond is naar voren gebracht dat er 18.5 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein van het Gezellenhuis (**bijlage 6**). In het plan, zoals dat op de informatieavond is gepresenteerd, wordt uitgegaan van een maximaal aantal bezoekers van 200 personen binnen en 50 personen buiten op het terras. Met deze aantallen zijn 18.5 parkeerplaatsen uiteraard niet genoeg. Mogelijke parkeeroverlast aan de Rondehoep Oost is derhalve een reële vrees van appellanten.
15. Het spreekt, gelet op het voorgaande, voor zich dat de waarde van de huizen van appellanten negatief zal worden beïnvloed nu de relatief grote rust in hun deel van Ouderkerk aan de Amstel plaats dreigt te maken voor de onrust en het lawaai die nu eenmaal met een horecabedrijf gepaard gaan, zeker op zo een korte afstand van het Gezellenhuis.



16. Een laatste vrees van appellanten betreft de mogelijke geuroverlast van de brouwerij en de keuken in het Grand café. Een ander feit van algemene bekendheid is immers dat een brouwerij en een horecakeuken de nodige geuroverlast in de omgeving kunnen veroorzaken. Dit is onwenselijk, temeer nu appellanten naast het Gezellenhuis wonen.
17. Daarnaast heeft de heer Staudt nog als specifiek belang dat de geplande aanbouw, mits inderdaad voorzien van muuropeningen, in strijd lijkt te zijn met artikel 50, lid 1, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zodat een kennelijke privaatrechtelijke belemmering aan dit onderdeel van het vergunde plan in de weg zou kunnen staan.
18. Al deze belangen dienen te worden meegewogen in de besluitvorming rond de gewenste afwijking van het bestemmingsplan. Dat kan echter pas als daarvoor een aanvraag is ingediend, hetgeen niet het geval is.

Toepasselijk recht

19. Artikel 1.48 van de planregels van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' luidt als volgt:

Onder maatschappelijk wordt verstaan: Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horecabedrijf ten dienste van deze voorzieningen.

20. Artikel 9.1 van de planregels van dit plan luidt:

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt sportvoorzieningen;

- a. *ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', uitsluitend voor een begraafplaats;*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens voor wonen;*
- c. *ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg', uitsluitend voor gezondheidszorg;*
- d. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenarts', uitsluitend voor een dierenartspraktijk;*
- e. *ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte', uitsluitend voor een praktijkruimte;*
- f. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - levensbeschouwelijke voorzieningen', uitsluitend voor levensbeschouwelijke voorzieningen;*

met de daarbij behorende:

1. *tuinen, erven en terreinen;*
2. *wegen en paden;*
3. *groenvoorzieningen;*
4. *parkeervoorzieningen;*
5. *waterhuishoudkundige voorzieningen.*

21. Artikel 9.4 van de planregels luidt:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. *detailhandel;*
- b. *recreatief nachtverblijf.*



22. Artikel 2.1, lid 1, aanhef onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) luidt:

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

23. Artikel 2.7, lid 1, van de Wabo luidt:

*Onverminderd het bepaalde in de artikelen 2.10, tweede lid, en 2.11, tweede lid, draagt de aanvrager van een omgevingsvergunning er zorg voor dat de aanvraag betrekking heeft op alle onlosmakelijke activiteiten binnen het betrokken project. **In afwijking van de eerste volzin en onverminderd artikel 2.5 kan, indien één van die onlosmakelijke activiteiten een activiteit is als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend** (vet: RM).*

24. Artikel 2.10, lid 2, van de Wabo luidt:

In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Beroepsgronden

25. Appellanten stellen zich in de eerste plaats op het standpunt dat het bestreden besluit tot verlening van de litigieuze omgevingsvergunning in strijd is met artikel 2.7, eerste lid, tweede volzin, van de Wabo. Zij onderbouwen deze stelling als volgt.
26. Uit het gehele dossier en met name uit alle informatie die de initiatiefnemer zelf heeft verstrekt, blijkt dat de restauratie, verbouw, sloop en asbestsanering van het Gezellenhuis onlosmakelijk zijn verbonden met het plan om er daarna een brouwerij, een Grand Café met podium én een Bed & Breakfast in te vestigen. Niet voor niets schrijft het Team Gezellenhuis in zijn brief van 4 februari 2021:
- “Op een later tijdstip zal er een aanvraag ingediend worden om de bestemming te wijzigen van ‘maatschappelijk (met ondergeschikte horeca)’ naar ‘horeca (met maatschappelijke waarde)’. Zonder een bestemmingswijziging wordt de toekomst voor het Gezellenhuis -door de beperkte exploitatiemogelijkheden- opnieuw ongewis en is de kans op blijvende leegstand groot.”*
27. Het een - de restauratie en dergelijke - kan kennelijk niet zonder het ander – de vestiging en exploitatie van een brouwerij en horeca in het pand.
28. De afwijking van het bestemmingsplan voor horeca is nodig om de restauratie en dergelijke te laten renderen en andersom kan de horeca zich niet vestigen in het Gezellenhuis zoals dat er nu aan toe is. Er staat dan ook voldoende vast dat in dit geval sprake is van onlosmakelijke activiteiten.



29. Uit het toepasselijke recht en met name uit de planregels 9.1 en 9.4 van het vigerende bestemmingsplan blijkt onomstotelijk dat de vestiging en exploitatie van een brouwerij, een Grand Café met podium én een Bed & Breakfast op dit moment niet zijn toegestaan.
30. Artikel 2.7 van de Wabo, eerste volzin, brengt het wettelijke uitgangspunt mee dat onlosmakelijke activiteiten in één en dezelfde vergunningaanvraag moeten worden opgenomen.
31. Artikel 2.7, tweede volzin, maakt het evenwel mogelijk om toch separate vergunningaanvragen in te dienen, wanneer één van de onlosmakelijke activiteiten het afwijken van een bestemmingsplan betreft.
32. De wet vereist in dat geval echter wél dat de afwijkingsactiviteit **vóór** de andere onlosmakelijke activiteiten wordt aangevraagd. Er staat immers:

*In afwijking van de eerste volzin en onverminderd artikel 2.5 kan, indien één van die onlosmakelijke activiteiten een activiteit is als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor die activiteit **voorafgaand** aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend (vet: RM).*

33. Gelet op de eerste volzin van 2.7 kunnen de onlosmakelijke activiteiten natuurlijk ook nog tegelijkertijd worden aangevraagd. Wat echter niet kan – en dat is heel verstandig van een wetgever die bouwongelukken, desinvesteringen en kapitaalvernietiging probeert te voorkomen – is dat de afwijkingsactiviteit ná de andere onlosmakelijke activiteiten wordt aangevraagd.
34. Het college miskent de wettelijke voorwaarde dat een afwijkingsactiviteit vóór de andere activiteiten (of op zijn hoogst tegelijk ermee) moet worden aangevraagd met de volgende overweging in zijn bestreden besluit:

Mocht het inderdaad komen tot het indienen van een aanvraag tot wijziging van de bestemming, dan bestaat de mogelijkheid dat deze afgewezen wordt. De huidige eigenaar is zich daar terdege bewust van en kent de risico's die hiermee gepaard gaan voor het pand en de toekomstige exploitatie daarvan.

De gemeente ziet alles afwegende en hetgeen in zienswijze Z1 naar voren is gebracht, geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te wijzigen of af te wijzen.

35. Het is mooi dat de initiatiefnemer bereid zegt te zijn om een risico te nemen, maar het college behoort hem daar wettelijk gezien voor te behoeden door artikel 2.7, eerste lid, tweede volzin, van de Wabo toe te passen. Het college heeft daarin, anders dan het lijkt te denken, helemaal geen keuze.
36. Het college was en is met inachtneming van de wet verplicht om te voorkomen dat de initiatiefnemer gaat restaureren, verbouwen, slopen en saneren op een wijze die straks de vestiging en exploitatie van horecafuncties mogelijk moet maken, zodat hij straks niet van een koude kermis thuiskomt. Dat geldt zelfs als het college en de initiatiefnemer het al eens zouden zijn over toekomstige horeca-activiteiten in het pand. Voor een afwijkingsactiviteit moet de gemeenteraad namelijk een verklaring van geen bedenkingen afgeven en daar kan het college niet op vooruitlopen.
37. Uit het voorgaande blijkt dat het bestreden besluit in strijd is met de Wabo en dus voor vernietiging in aanmerking komt.



38. De tweede beroepsgrond van appellanten hangt met de eerste samen. Nu het bestreden besluit evident in strijd is met de wet volgt daaruit dat dit besluit niet door de daaraan ten grondslag gelegde motivering kan worden gedragen en bovendien niet met de vereiste zorgvuldigheid is genomen. Dit klemmt temeer nu het college dit had kunnen en moeten weten als zij de zienswijzen van appellanten tegen het voorgenomen besluit voldoende serieus zou hebben genomen.
39. In zoverre is het bestreden besluit dus niet alleen in strijd met artikel 2.7, eerste lid, tweede volzin, van de Wabo, maar ook met de artikelen 3:46 en 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Conclusie

40. Gelet op al het voorgaande verzoeken appellanten uw rechtbank eerbiedig om:
- a. hun beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren;
 - b. het bestreden besluit te vernietigen;
 - c. doende wat het bestuursorgaan behoort te doen de verleende omgevingsvergunning in te trekken en de aanvraag daarvoor af te wijzen;
 - d. het college te veroordelen in de kosten van dit geding.

mr. R.C.V. Mans, advocaat / 06 15 44 87 15 / mans@cortendegheer.nl



BIJLAGE 4

 AANTEKENEN | | PER POST | | EMAIL

Corten De Geer Advocaten
tav de heer mr. R.C.V. Mans
Grasweg 63 65
1031 HX Amsterdam

Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht
teams Bestuursrecht

bezoekadres
Parnassusweg 280
1076 AV Amsterdam

correspondentieadres
postbus 75850
1070 AW Amsterdam

t (088) 361 14 11
rechtspraak.nl/contact/AMS
www.rechtspraak.nl

datum	27 januari 2023
onderdeel	Sluitfase (keuzemenu: optie 2)
contactpersoon	mevr A. Music
doorkiesnummer	(088) 361 14 11
ons kenmerk	zaaknummer AMS 22 / 4311 WABOA 81
uw kenmerk	D102409
bijlage(n)	
onderwerp	het beroep van Staudt te Ouderkerk aan de Amstel

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

Geachte heer,

Over het beroep met zaaknummer AMS 22 / 4311 WABOA 81 deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak. Indien in deze uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak met een ECLI-nummer, is de tekst van de betreffende uitspraak onder dat nummer gepubliceerd op www.rechtspraak.nl.

Tegen deze uitspraak staat voor een belanghebbende en het bestuursorgaan hoger beroep open. Dit dient te worden ingesteld **binnen zes weken** na de datum van verzending van deze uitspraak door een beroepschrift en een kopie van deze uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift moet u vermelden waarom u het niet eens bent met de uitspraak. U kunt ook digitaal hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kijk op www.raadvanstate.nl voor meer informatie over het indienen van digitaal beroep.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,



de griffier

uitspraak

RECHTBANK AMSTERDAM

Bestuursrecht

zaaknummer: AMS 22/4311

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 24 januari 2023 in de zaak tussen

J. Staudt uit Ouderkerk aan de Amstel,
S. Vermeulen uit Ouderkerk aan de Amstel,
M. Simons uit Ouderkerk aan de Amstel,
gezamenlijk: eisers,
(gemachtigde: mr. R.C.V. Mans),

en

het college van burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel, verweerder, (het college),
(gemachtigden: mr. I Bakker en mr. M. Vrij),

Als derde-partij neemt aan de zaak deel: **R.F. Groen** uit Ouderkerk aan de Amstel, vergunninghouder.

Inleiding

In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van eisers tegen de aan vergunninghouder verleende omgevingsvergunning voor een rijksmonument.

Het college heeft de omgevingsvergunning met een besluit van 21 juli 2022 verleend, op 27 juli 2022 bekendgemaakt en op 28 juli 2022 ter inzage gelegd.

Eisers hebben daartegen beroep ingesteld. Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De rechtbank heeft het beroep op 13 december 2022 op een zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: eisers S. Vermeulen en M. Simons, de gemachtigde van eisers, de gemachtigden van het college en vergunninghouder R.F. Groen.

Totstandkoming van het besluit

1. Vergunninghouder heeft op 18 januari 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het restaureren, verbouwen, gedeeltelijk slopen en het verwijderen van asbest van het rijksmonument het "Gezellenhuis" op het perceel Ronde Hoep Oost 29 in Ouderkerk aan de Amstel. De vergunning is aangevraagd voor de activiteiten "het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en "het bouwen van een bouwwerk" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo.

2. Vergunninghouder laat het project uitvoeren door "Team Gezellenhuis". Dat team heeft op 4 februari 2022 aan onder meer eisers kenbaar gemaakt dat vergunninghouder na de

restaurantie van het Gezellenhuis een aanvraag zal indienen om de bestemming “Maatschappelijk (met ondergeschikte horeca)” te wijzigen naar “Horeca (met maatschappelijke waarde)”. Vergunninghouder is namelijk van plan om een grandcafé met (muziek)podium, een bierbrouwerij en een bed & breakfast in het Gezellenhuis te realiseren. Eisers zijn woonachtig ten westen van het Gezellenhuis. Zij vrezen voor geluidsoverlast, bijvoorbeeld door (versterkte) muziek als voorgaande activiteiten in het Gezellenhuis plaatsvinden. Die vreest wordt versterkt door de mogelijke plaatsing van terrassen. Ook zullen bezoekers bovengemiddeld veel (stem)geluid produceren. Daarnaast vrezen eisers voor geluidsoverlast van auto's en motorvoertuigen van komende en gaande bezoekers. Een andere vrees is de mogelijke parkeeroverlast, omdat er (nog) geen voorzieningen zijn getroffen voor voldoende parkeergelegenheid. Dit alles zal ook een negatief effect hebben op de waarde van de woningen van eisers. Daarnaast vrezen eisers voor mogelijke geuroverlast van de brouwerij en de keuken van het geplande grandcafé. Eiser J. Staudt stelt zich bovendien op het standpunt dat de geplande aanbouw, indien deze is voorzien van muuropeningen, in strijd is met artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek. Er is daarom sprake van een kennelijke privaatrechtelijke belemmering die mogelijk in de weg staat aan het vergunde plan.

3. De aanvraag is behandeld met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag en het ontwerpbesluit lagen vanaf 8 april 2022 ter inzage. Eisers dienden op 18 mei 2022 zienswijzen in. Eiser J. Staudt diende separaat een extra zienswijze in. De zienswijzen vormden voor het college geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of af te wijzen.

Beoordeling door de rechtbank

4. De rechtbank beoordeelt of het college de omgevingsvergunning op goede gronden heeft verleend. Zij doet dat aan de hand van de beroepsgronden van eisers.

5. De rechtbank stelt voorop dat het college bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning moet toetsen aan de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo. Het systeem van dit artikel is dwingend en limitatief. Dit betekent dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als de bouwactiviteit in strijd is met één of meer van deze weigeringsgronden en moet worden verleend als er geen strijd is met één van deze weigeringsgronden. Aangezien de aanvraag ook betrekking heeft op het wijzigen van een rijksmonument heeft het college de aanvraag tevens getoetst aan artikel 2.15 van de Wabo. Daarin is bepaald dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

6. De rechtbank stelt vast dat de omgevingsvergunning is verleend voor de activiteiten “bouwen” en “het wijzigen van een rijksmonument”. De activiteit “bouwen” is getoetst aan de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo. Het bouwplan past binnen het bestemmingsplan en omdat er geen sprake is van weigeringsgronden, moest het college de vergunning verlenen en kon het college de belangen van eisers niet meewegen. Om die reden komt de rechtbank ook niet toe aan de vraag of sprake is van een privaatrechtelijke belemmering, waarbij de rechtbank nog aantekent dat uit de bouwtekeningen volgt dat in de te wijzigen aanbouw die grenst aan het erf van eiser J. Staudt geen vensters (muuropeningen) zijn voorzien. De activiteit “het wijzigen van een rijksmonument” is

getoetst aan artikel 2.15 van de Wabo. Het college heeft positieve adviezen ontvangen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit voor Monumenten. Omdat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen vergunningverlening, is ook voor deze activiteit een omgevingsvergunning verleend.

7. Zoals op de zitting met partijen is besproken, is tussen partijen alleen in geschil of sprake is van onlosmakelijke activiteiten als bedoeld in artikel 2.7, eerste lid, tweede volzin, van de Wabo. De beroepsgronden van eisers richten zich dus niet tot de verleende omgevingsvergunning voor de activiteiten "bouwen" en "het wijzigen van een rijksmonument", maar op het toekomstige gebruik van het Gezellenhuis.

8. Eisers voeren aan dat de activiteiten waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, namelijk restauratie, verbouw, sloop en asbestsanering, onlosmakelijk zijn verbonden met het plan om daarna in het Gezellenhuis een brouwerij, grandcafé met podium en een bed & breakfast te vestigen. Zonder de exploitatie van deze horeca-activiteiten is het Gezellenhuis niet rendabel. Daarom staat voldoende vast dat sprake is van onlosmakelijke activiteiten. Dit betekent dat vergunninghouder voorafgaand aan of tegelijk met de aanvraag die tot de verleende omgevingsvergunning heeft geleid, een aanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan had moeten indienen. De verleende omgevingsvergunning is daarom in strijd met artikel 2.7, eerste lid, van de Wabo, aldus eisers.

9. De rechtbank volgt dit standpunt van eisers niet en verklaart het beroep ongegrond. Hierna legt de rechtbank uit hoe zij tot dit oordeel komt en welke gevolgen dit heeft.

10. De rechtbank overweegt dat het restaureren, verbouwen, slopen en saneren van asbest van het rijksmonument handelingen zijn die kunnen plaatsvinden los van het toekomstig gewenste gebruik van het Gezellenhuis als bed & breakfast en grandcafé met (muziek)podium en brouwerij. Bovendien kunnen deze handelingen ook worden uitgevoerd ten dienste van de huidige bestemming van het Gezellenhuis, namelijk de bestemming "Maatschappelijk (met ondergeschikte horeca)". Of een eventuele toekomstige exploitatie rendabel is, is niet relevant voor het aannemen van onlosmakelijke samenhang van activiteiten als bedoeld in artikel 2.7, eerste lid, van de Wabo. Dit risico komt voor rekening van vergunninghouder. Op de zitting heeft vergunninghouder aangegeven dat hij zich daarvan bewust is. Dit betoog van eisers slaagt daarom niet.

11. Verder lezen eisers in artikel 2.7, eerste lid, tweede volzin, van de Wabo een bevestiging van hun standpunt dat vergunninghouder voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor het bouwen en het wijzigen van een rijksmonument eerst een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan had moeten aanvragen. De rechtbank volgt dit standpunt niet, want daarvoor dient sprake te zijn van onlosmakelijke activiteiten. De rechtbank heeft hiervoor geoordeeld dat daarvan geen sprake is.

12. Het college diende dan ook te beslissen op de aanvraag zoals die voor lag. Aangezien eisers geen gronden hebben aangevoerd tegen de verleende omgevingsvergunning, is de rechtbank van oordeel dat de omgevingsvergunning in stand kan blijven. De door eisers aangevoerde belangen (geluids-, geur- en verkeersoverlast, parkeerproblematiek en waardevermindering van onroerend goed) zien niet op de verleende

omgevingsvergunning, maar hangen samen met het toekomstige gebruik waarvoor nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd. Deze belangen bespreekt de rechtbank daarom niet.

Conclusie en gevolgen

13. Het beroep is ongegrond. Dit betekent dat eisers geen gelijk krijgen. Eisers krijgen daarom het griffierecht niet terug en ook geen vergoeding van hun proceskosten.

Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.M. van der Linden-Kaajan, rechter, in aanwezigheid van mr. M.M. Mazurel, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 24 januari 2023.



griffier



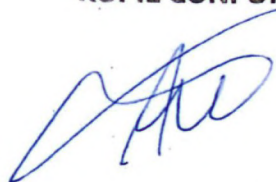
rechter

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op: 27 JAN 2023

Informatie over hoger beroep

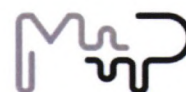
Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.

KOPIE CONFORM





BIJLAGE 5



M+P | Onderdeel van
Müller-BBM groep
Mensen met oplossingen



Rapport

Akoestisch onderzoek Gezellenhuis aan de Ronde Hoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel

Colofon

Opdrachtnemer M+P raadgevende ingenieurs BV

Opdrachtgever Bouwkundigbureau J. Steur

Opdrachtnummer -

Titel Akoestisch onderzoek Gezellenhuis aan de Ronde Hoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel

Rapportnummer M+P.STEUR.21.01.1

Revisie 5

Datum 1 november 2023

Aantal pagina's 40

Auteur ing. [redacted]

Redacteur ir. [redacted]

Contactpersoon ing. [redacted] | [redacted]

M+P [redacted]
[redacted]

www.mp.nl | onderdeel van de Müller-BBM groep | Lid NLingenieurs | ISO 9001 gecertificeerd

Copyright © M+P raadgevende ingenieurs BV | Niets van deze rapportage mag worden gebruikt voor andere doeleinden dan is overeengekomen tussen de opdrachtgever en M+P (DNR 2011 Artikel 46).

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Situatie en uitgangspunten	5
2.1	Situatie	5
2.2	Gegevens parkeren	5
2.3	Gegevens terras	6
2.4	Gegevens Gezellenhuis	6
3	Wettelijk kader	8
3.1	Activiteitenbesluit, bedrijvigheid	8
3.2	Stemgeluid	8
3.3	VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering	9
3.4	Gemeentelijk geluidsbeleid	10
4	Berekeningen bedrijvigheid	11
4.1	Uitgangspunten	11
4.2	Bepalingsmethode	11
5	Rekenresultaten parkeren en terras	13
5.1	Parkeren	13
5.2	Terras	13
5.3	Gecumuleerd	13
6	Geluidsuitstraling muziekgeluid	14
6.1	Aanpassing constructie	15
6.2	Installaties	15
7	Conclusie	16
7.1	Parkeren	16
7.2	Terras	16
7.3	Muziekgeluid	16
8	Literatuur	17
bijlage A	Figuren	18
bijlage B	Rekenresultaten	23
bijlage C	Verkeersgegevens	27
bijlage D	Invoergegevens rekenmodel	27
bijlage E	Specificaties dakplaten	30
bijlage F	Berekening uitstraling muziekgeluid	38

Inleiding

In opdracht van Bouwkundigbureau J. Steur is een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van verbouw/restauratie van het Gezellenhuis aan de Ronde Hoep Oost 29. Het betreft een voormalig verenigingsgebouw van hout met een stenen voorhuis.

In 2020 heeft reeds onderzoek plaatsgevonden in opdracht van Stadsherstel. Vanwege de aanwezigheid van asbest heeft Stadsherstel zich teruggetrokken. Op particulier initiatief wordt nu de restauratie opnieuw opgepakt. Het doel is om in het gebouw onder andere een kleinschalige bierbrouwerij te vestigen in combinatie met horeca en diverse maatschappelijke activiteiten en in het voorhuis komt een logiesfunctie.

De huidige bestemming is maatschappelijk met een woonfunctie voor het voorhuis. Om bovengenoemde mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. In dit kader is de geluidsuitstraling ten gevolge van de toekomstige bedrijfsvoering beschouwd en zijn aanbevelingen gedaan om bouwkundige aanpassingen te doen.

De geluidsbelastingen zijn berekend conform de *Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999* [5] eveneens met behulp van het programma Geomilieu v2022.4.

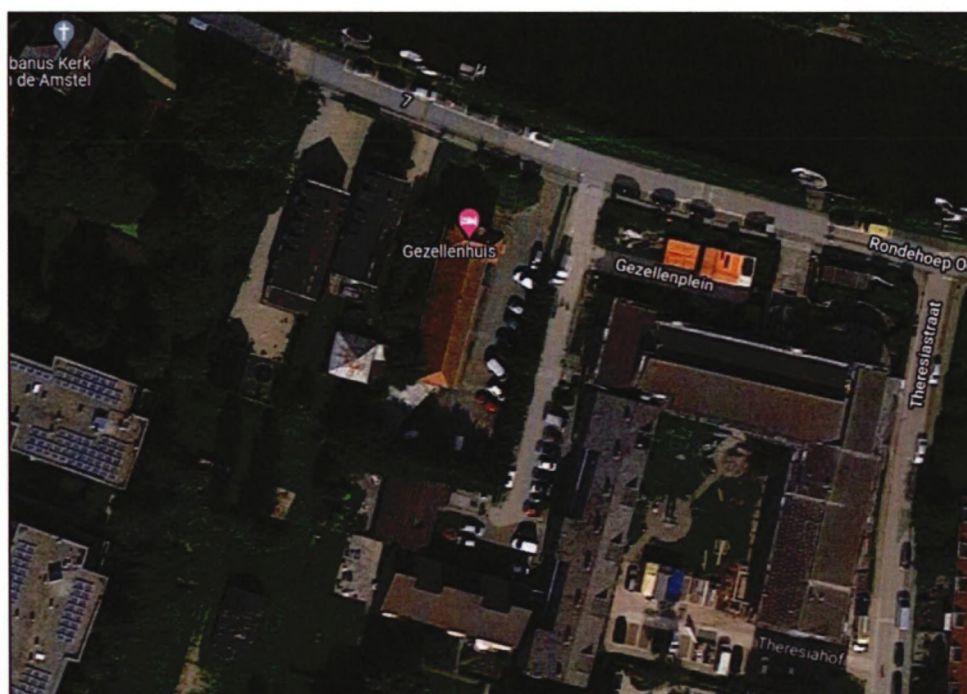
Voor het onderzoek is onder andere gebruik gemaakt van tekeningen van Bouwkundigbureau J. Steur projectnr. 202002.

2 Situatie en uitgangspunten

2.1 Situatie

Het Gezellenhuis is gelegen aan de Ronde Hoep Oost 29. Het gebouw wordt omringd door woningen. Aan de oostzijde is een woning gelegen aan de Ronde Hoep Oost 30. De afstand tot aan deze woning bedraagt circa 8 meter. Aan de zuid- en westzijde zijn woningen gelegen aan het Gezellenplein. Het betreffen hier (senior)appartementengebouwen van maximaal 4 bouwlagen hoog. De minimale afstand tot aan deze woningen bedraagt 23 meter.

In figuur 1 is de locatie van het Gezellenhuis opgenomen.



figuur 1 Locatie-aanduiding Gezellenhuis

2.2 Gegevens parkeren

De locatie wordt voorzien van 19 parkeerplekken op eigen terrein. De terreinindeling is weergegeven in figuur 2 van Bijlage A. Voor het Gezellenhuis wordt voorzien van een parkeerbehoefte van 12,5 plaatsen keer 6,66 bezetting per dag. Voor de logiesfunctie is de parkeerbehoefte 6 keer 4 bewegingen per dag. In totaal betreft het dan 190 parkeerbewegingen. Uitgegaan is van 3 keer bezetting per parkeerplek in de dagperiode, 2 keer bezetting in de avondperiode waarbij het vertrek in de nachtperiode plaatsvindt. Er is per parkeerplek 10 seconden manoeuvreertijd per voertuigbeweging gerekend.

In onderstaande tabel I zijn de verkeersbewegingen samengevat.

tabel I

geprognosticeerde verkeersbewegingen ten gevolge van parkeren op eigen terrein

periode	voertuigbewegingen	rijksnelheid [km/u]	bronvermogen L_{wr} [dB(A)]
dag (07:00 - 19:00 u)	114	15	89
avond (19:00 - 23:00 u)	57	15	89
nacht (23:00 - 07:00 u)	19	15	89

Ten gevolge van het sluiten van portieren is een bronvermogen van $L_{WA,max} = 102$ dB(A) aangehouden. Dit vindt in alle perioden plaats.

2.3

Gegevens terras

Op de terreinindeling van figuur 2 is de locatie van het terras aangegeven. De oppervlakte die beschikbaar is voor het terras bedraagt circa 200 m².

Uitgegaan is van verheven spraak en incidenteel roepen op het terras. Aangenomen is dat het een rustig terras betreft zoals bij een restaurant of eetcafé. Door toezicht te houden zal niet worden geaccepteerd dat wordt geschreeuwd op het terras. Er is van uitgegaan dat telkens 1 op de 3 personen aan het woord is. Hierbij zijn de bronvermogens uit de VDI 3770:2002 [7] aangehouden. De spectra zijn ontleend aan de publicatie *Het menselijk stemgeluid*, Journaal geluid december 2009.

In onderstaande tabel II zijn de uitgangspunten met betrekking tot de terrasbezetting vermeld.

tabel II

geprognosticeerde terrasbezetting op eigen terrein

periode	bezetting in uren (100%)	aantal personen	bronvermogen L_{wr} [dB(A)]
dag (07:00 - 19:00 u)	7	50	70
avond (19:00 - 23:00 u)	3	50	70
nacht (23:00 - 07:00 u)	-	-	-

Ten gevolge van het roepen van personen is een bronvermogen van $L_{WA,max} = 86$ dB(A) aangehouden. Dit vindt in zowel de dag- als de avondperiode plaats.

In Bijlage D zijn de uitgangspunten van het rekenmodel opgenomen voor wat betreft het parkeren en het terras.

2.4

Gegevens Gezellenhuis

In opdracht van Stadsherstel in door LBP in 2020 onderzoek verricht en een rapport [8] opgesteld. Hierbij is de geluidsuitstraling vanuit de zaal naar de omgeving gemeten. Er is in dit onderzoek aangegeven een binnenniveau van 90 tot 100 dB(A) wenselijk.

De metingen van dit onderzoek zijn gehanteerd om te bepalen of dit mogelijk is, en welke maatregelen dan getroffen kunnen worden.

Hierbij is in het onderzoek van LBP uitgegaan van het spectrum voor dance muziek. De typering voor dancemuziek is volgens de NSG richtlijn muziekspectra in Horeca-bedrijven [10] van toepassing op een cultureel centrum.

De zaal van het Gezellenhuis zal uitsluitend in de dag- en avondperiode in gebruik zijn.

3 Wettelijk kader

3.1 Activiteitenbesluit, bedrijvigheid

De wettelijke grenswaarden voor geluid, zijn opgenomen in het *Activiteitenbesluit milieubeheer* [4]. Het maximaal toegestane langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) en het maximaal toegestane geluidsniveau ($L_{A,max}$) zijn opgenomen in tabel III.

tabel III maximaal langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) en maximaal geluidsniveau ($L_{A,max}$)

omschrijving	dagperiode	avondperiode	nachtperiode
	07:00 - 19:00 uur	19:00 - 23:00 uur	23:00 - 07:00 uur
$L_{A,r,LT}$ op de gevel van woningen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A,r,LT}$ in in- en aanpandige woningen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
$L_{A,max}$ op de gevel van woningen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_{A,max}$ in in- en aanpandige woningen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Voor laad- en losactiviteiten geldt dat het maximaal toegestane geluidsniveau ($L_{A,max}$) in de dagperiode niet hoeft te worden beoordeeld.

De grenswaarden in in- en aanpandige gevoelige gebouwen gelden slechts in geluidsgevoelige (verblijfs)ruimten. De grenswaarden op de gevel kennen deze uitzonderingsregel niet.

Het volgende citaat is afkomstig uit de toelichting op artikel 2.17 lid 1 uit het *Activiteitenbesluit milieubeheer*.

De normen gelden op de gevel van gevoelige objecten. In de definitie van het begrip gevel wordt verwezen naar de *Wet geluidhinder*. Daarin wordt een gevel zonder te openen delen (een zogenoemde dove gevel) niet als gevel aangemerkt, zodat de waarden uit artikel 2.17 daarop niet van toepassing zijn. Indien het hanteren van de gevel als punt waar de waarden uit artikel 2.17 gelden tot onwenselijke situaties leidt, kan het bevoegd gezag op grond van artikel 2.20, vierde lid, een ander punt vaststellen waar de waarden gelden.

3.2 Stemgeluid

In het *Activiteitenbesluit* zijn conform artikel 2.18 de volgende gevallen uitgesloten van beoordeling:

1 Bij het bepalen van de geluidsniveaus, bedoeld in de artikelen 2.17, 2.17a, 2.19, 2.19a dan wel 2.20, blijft buiten beschouwing:

a. het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein;

3 Bij het bepalen van het maximaal geluidsniveau ($L_{A,max}$), bedoeld in artikel 2.17, 2.17a dan wel 2.20, blijft buiten beschouwing het geluid als gevolg van:

a. het komen en gaan van bezoekers bij inrichtingen waar uitsluitend of in hoofdzaak horeca-, sport- en recreatieactiviteiten plaatsvinden;

Een binnenterrein is door bebouwing afgeschermd van het omgevingsgeluid. Hierdoor heerst op een binnenterrein een lager omgevingsgeluidniveau dan daarbuiten. Dat is hier niet het geval zodat stemgeluid van het terras niet hoeft worden beoordeeld voor het Activiteitenbesluit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat alvorens een bestemming vast te leggen. Vanuit die optiek moet de hierboven uitgesloten geluidsbelasting evengoed beoordeeld worden.

Er gelden formeel geen standaard grenswaarden bij de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangezien er geen wettelijke verplichting is voor toetsing. Voor de beoordeling worden wel de standaard grenswaarden als referentie aangehouden. Hierbij wordt het onderstaande stappenplan uit de VNG handreiking gevolgd.

3.3

VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering

Als beoordelingskader voor het geluid vanwege het Gezellenhuis gebruiken we het stappenplan uit de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)[6].

Stap 1

Indien de richtafstand niet wordt overschreden, is het plan inpasbaar. De richtafstand zijn hier als volgt:

- Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen: 30 meter voor een rustige woonwijk en 10 meter voor gemengd gebied;

De omgeving kan naar ons inzicht het beste als een rustige woonwijk gekenmerkt worden. Er is geen aanwezigheid van overige bedrijven of drukke (lokale) wegen. De locatie ligt buiten de geluidscontour van de Rijksweg A9. De woningen zijn gelegen binnen de 30 meter richtafstand. Nader onderzoek is nodig.

Stap 2

Voor een rustige woonwijk gebied gelden de richtwaarden in tabel IV.

tabel IV

richtwaarden voor een rustige woonwijk gebied

periode	dagperiode	avondperiode	nachtperiode
langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in dB(A)	45	40	35
maximaal optredende geluidsniveaus	65	60	55

Indien aan de richtwaarden wordt voldaan is het plan inpasbaar.

Stap 3

Indien niet aan de richtwaarden van stap 2 kan worden voldaan, kan hier gemotiveerd van worden afgeweken. Hierbij dient in ieder geval de cumulatie met andere bronnen te worden betrokken. Voor het maximaal optredend geluidsniveau en het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau kunnen tot 5 dB hogere waarden acceptabel worden geacht.

Stap 4

Een geluidsbelasting hoger dan in stap 3 is doorgaans niet mogelijk. Indien het bevoegd gezag hiertoe toch wil overgaan, dient dit grondig onderbouwd te worden.



Gemeentelijk geluidsbeleid

De gemeente Ouder-Amstel heeft voor bedrijven/activiteiten geen geluidbeleid vastgesteld.

4 Berekeningen bedrijvigheid

4.1 Uitgangspunten

In het rekenmodel zijn alle relevante bronnen en afschermende, reflecterende en verstrooiende objecten opgenomen. Een grafische weergave van het rekenmodel is opgenomen als figuur 5.

In het model zijn akoestische harde bodemgebieden zoals bestrating gemodelleerd met een standaard bodemfactor van $B = 0$. In hoofdstuk 2.2 en 2.3 zijn de uitgangspunten geformuleerd voor het parkeren en het terras. Er is een rekenmodel opgesteld voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als voor de optredende geluidspieken.

4.2 Bepalingsmethode

De overdrachtsberekeningen zijn uitgevoerd volgens methode II van de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI-II.8 uitgave 1999) [5] teneinde het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau met het maximale geluidsniveau te bepalen. Hierbij is als basisformule gehanteerd:

$$(1) \quad L_i = L_{WR} - \sum D, \text{ waarin:}$$

L_{WR} = immissierelevante bronsterkte;
 $\sum D$ = verzamelterm van alle verzwakkingen;
 L_i = gestandaardiseerde immissieniveau bij de ontvanger.

Als overdrachtstermen zijn de volgende termen in rekening gebracht:

$$(2) \quad D = D_{geo} + D_{lucht} + D_{refl} + D_{scherm} + D_{veg} + D_{terrein} + D_{bodem} + D_{huis}, \text{ waarin:}$$

D_{geo} = afname van het geluidsniveau door geometrische uitbreiding;
 D_{lucht} = afname van het geluidsniveau door absorptie in lucht;
 D_{refl} = afname door reflecties tegen obstakels (deze term is negatief);
 D_{scherm} = afname ten gevolge van afscherming door akoestisch goed isolerende obstakels (dijken, wallen, gebouwen);
 D_{veg} = afname vanwege geluidsverstrooiing aan en absorptie door vegetatie;
 $D_{terrein}$ = afname door verstrooiing en absorptie door installaties op het industrieterrein voor zover deze niet in de overige termen is inbegrepen;
 D_{bodem} = afname ten gevolge van reflectie tegen, verstrooiing aan, en absorptie door de bodem (deze term kan ook negatief zijn);
 D_{huis} = afname door reflecties tegen bebouwing in de buurt van het immissiepunt. Ook de invloed van geluidsvoortplanting door de bebouwing (reflectie, buiging, verstrooiing) wordt in deze term betrokken.

Ter bepaling van het langtijdgemiddeld deelgeluidsniveau is de volgende formule toegepast:

$$(3) \quad L_{Aeq,LT} = L_i - C_b - C_m - C_g, \text{ waarin}$$

$L_{Aeq,LT}$ = langtijdgemiddeld deelgeluidsniveau;
 C_b = tijdsduurcorrectie per deelbron in verband met het gedeeltelijk in bedrijf zijn tijdens de beoordelingsperiode;
 C_m = meteo-correctieterm in verband met meteogemiddelde geluidsoverdracht;

$C_g =$ gevelcorrectieterm welke het immissieniveau corrigeert voor reflecties tegen achterliggende gevels;

Dit geluidsniveau wordt eventueel gecorrigeerd voor het geluidskarakter (tonaal-, impulsachtig of muziekgeluid) middels:

(4) $L_{Ari,LT} = L_{Aeqi,LT} + K_x$, waarin:

$L_{Ari,LT} =$ langtijdgemiddeld deelbeoordelingsniveau;

$K_x =$ toeslagen voor geluidskarakter.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt uiteindelijk bepaald uit de energetische sommatie van de bijdragen van de verschillende geluidsbronnen volgens de volgende formule:

(5) $L_{Ar,LT} = 10 \cdot \log \left(\sum 10^{L_{Ari,LT}/10} \right)$, waarin:

$L_{Ar,LT} =$ langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

5 Rekenresultaten parkeren en terras

Een grafische weergave van het rekenmodel is opgenomen in figuur 5. Hierin is uitgegaan van de volgende schermen:

- Een afscherming met een hoogte van 2,5 m ter plaatse van de erfscheiding met het Gezellenplein. Dit scherm loopt rondom het parkeerterrein en eindigt gelijk met de gevellijn van het Gezellenhuis. Daarmee blijft er ongeveer 11,5 meter vrij tot aan de weg op de dijk. Dit scherm wordt absorberend uitgevoerd en heeft een massa van minimaal 20 kg/m². Bijvoorbeeld een kokos bekleed scherm.
- Twee schermen naast het terras met een hoogte van 2,5 m ten opzichte van het lage terras. De schermen hebben dezelfde absolute hoogte ten opzichte van het hogere terras. Hier zal de het verschil met de vloer circa 1,5 meter bedragen. De netto hoogte neemt dan af naar de dijk toe. Dit zijn reflecterende schermen en kunnen dus (gedeeltelijk) in glas uitgevoerd worden. De massa van het scherm bedraagt minimaal 20 kg/m².

5.1 Parkeren

De etmaalwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,LT}$) bedraagt vanwege het parkeren op het terrein van het Gezellenhuis ten hoogste 47 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan het activiteitenbesluit en dit komt overeen met stap 3 van de VNG richtlijn.

Het maximaal optredende geluidsniveau (L_{Amax}) bedraagt 68 dB(A). Er gelden geen grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit. De geluidspieken zijn hoger dan de genoemde waarden uit stap 3 van de VNG handreiking.

De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in tabel VIII en tabel IX van Bijlage B.

5.2 Terras

De etmaalwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,LT}$) bedraagt vanwege het terras maximaal 50 dB(A). Er gelden geen grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit. Dit komt overeen met stap 3 van de VNG richtlijn.

Het maximaal optredende geluidsniveau (L_{Amax}) bedraagt 50 dB(A). Er gelden geen grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit. Dit komt overeen met stap 2 van de VNG richtlijn.

De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in tabel X en tabel XI van Bijlage B.

5.3 Gecumuleerd

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,LT}$) dient beoordeeld te worden voor alle activiteiten tezamen. De etmaalwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,LT}$) voor het terras en parkeren samen bedraagt maximaal 50 dB(A). Maatgevend is de geluidsbelasting in de avondperiode. Deze bedraagt $L_{A,LT} = 45$ dB(A) (19:00-23:00u). Dit komt overeen met stap 3 van de VNG richtlijn.

De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in tabel XII van Bijlage B.

6

Geluidsuitstraling muziekgeluid

Bij de meting uitgevoerd door LBP in 2020 [8] is de geluidsuitstraling gemeten. Hierbij is een ruisbron in de zaal opgesteld en is het geluidsniveau ter plaatse van de gevel van de woning Ronde Hoep Oost 30 gemeten. Aan de hand van deze meting is bepaald wat het toelaatbaar binnenniveau is waarbij juist wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit [4] inclusief de straffactor voor muziekgeluid.

Bij de meting is eveneens gemeten wat de huidige isolatie is van het dak en de glasstrook. Door uit te gaan van deze meting kan worden bepaald welke verbetering nodig is om het gewenste binnenniveau mogelijk te maken. Het uiteindelijke geluidsniveau bij de woning hangt af van de geluidsisolatie van het desbetreffende geveldeel, de oppervlakte en de afstand tot aan de woning.

Uit het onderzoek van LBP blijkt dat de overdrachtdemping vanuit de zaal naar de woning Ronde Hoep Oost 30, uitgaande van het dancespectrum, 39 dB bedraagt. In de zaal is dan een maximaal geluidsniveau mogelijk van 69 dB(A).

In onderstaande tabel is opgenomen wat de bijdrage is per geveldeel.

tabel V

bijdrage analyse geluid-uitstraling geveldelen

geveldeel	oppervlak [m ²]	geluidsisolatie R [dB]	bijdrage :L _{WA} [dB]
dak	135	27	86
glas	23	24	81
overige gevel	12	27*	76

Zonder aanpassingen zijn de niveaus uit tabel VI mogelijk. De vetgedrukte geluidniveaus komen overeen met het genoemde spectrum.

tabel VI

toelaatbaar (muziek)geluidniveau in de zaal zonder maatregelen

spectrum	soort bedrijfsvoering	benodigd binnenniveau*	dagperiode (7:00u - 19:00u)	avondperiode (19:00u - 23:00u)	nachtperiode (23:00u - 07:00u)
achtergrond	restaurant, eetcafé, koffiehuis, kantine	55-75 dB(A)	94 dB(A)**	89 dB(A)**	nvt
pop	bruincafé, automatenhal, sportkantine	70-85 dB(A)	82 dB(A)	77 dB(A)	nvt

*) volgens NSG-richtlijn [10]

**) exclusief muziekgeluid toeslag

Zonder maatregelen is slechts muziekgeluid mogelijk op achtergrondniveau. In het algemeen kan worden gesteld dat met activiteiten waarbij het stemgeluid van bezoekers in het Gezellenhuis overheerst, wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden.

Hieronder is globaal uiteengezet welk binnenniveau in de zaal daarbij toelaatbaar is indien maatregelen getroffen worden. De berekeningen zijn opgenomen in Bijlage F.

6.1 Aanpassing constructie

De constructie wordt aangepast op de volgende wijze;

- Bestaande dak voorzien van dakplaten Akoestiroof SW120, $R_w(C;Ctr) = 58(-2;-8)$ dB (zie Bijlage E), aangebracht op het bestaande dakbeschot.
- Bestaande gevel voorzien van achterzetwand, spouw 150 mm met 100 mm mineraalwol, gescheiden stijlen, dampremmende folie, binnenbeplating 9 mm triplex en 12,5 mm gipskartonplaat, praktijkwaarde $R_w(C;Ctr) = 47(-6;-18)$ dB (zie Bijlage E).
- Beglazing voorzien van achterzetramen, akoestisch gelaagd glas 10.A2 op een afstand van 80 mm, $R_w(C;Ctr) = 46(-2;-6)$ dB.
- Opbouw gevel aanbouw keuken vergelijkbaar met bestaande gevel.
- Glas in aanbouw, akoestisch glas 43mm $R_w=45$ dB, bijvoorbeeld 10-20-66/A2 isolatieglas.
- Dak aanbouw voorzien van dakplaten Akoestiplex MXR120, $R_w(C;Ctr) = 58(-2;-8)$ dB (zie Bijlage E).
- Glazen entreeportaal met zelfsluitende akoestische deuren.

Met deze aanpassingen zijn de muziekniveaus uit tabel VII mogelijk. De vetgedrukte geluidniveaus komen overeen met het genoemde spectrum.

tabel VII

toelaatbaar muziekgeluidniveau in de zaal met aanpassing constructie

spectrum	soort bedrijfsvoering	benodigd binnenniveau*	dagperiode (7:00u - 19:00u)	avondperiode (19:00u - 23:00u)	nachtperiode (23:00u - 07:00u)
pop	bruincafé, automatenhal, sportkantine	70-85 dB(A)	95 dB(A)	90 dB(A)	nvt
dance	jongerencafé, cultureel centrum, discotheek, dansstudio, sportschool	85-100 dB(A)	90 dB(A)	85 dB(A)	nvt

*) volgens NSG-richtlijn [10]

Uitgaande van de omschrijving "cultureel centrum" zal in de dag- en avondperiode worden voldaan aan het beoogde gebruik.

6.2 Installaties

De installaties dienen te voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit [4].

De toe- en afvoerkanalen van de luchtbehandeling dienen worden voorzien van dempers om geluidsdoorstraling vanuit de zaal te beperken. Indien de toe- en afvoerkanalen van de LBK worden opgenomen in de zuidgevel is een totaal bronvermogen van circa $L_{WA} = 70$ dB(A) toelaatbaar.

Installaties opgesteld in het Gezellenhuis zullen vanwege de verbeterde geluidsisolatie van de buitenschil geen overschrijding opleveren van de VNG richtwaarden. De activiteiten omtrent het bierbrouwen vinden kleinschalig plaats. Er zullen geen installaties aanwezig zijn die een relevante geluidsuitstraling naar de omgeving veroorzaken. Voor deze activiteit en de overige horeca activiteiten zullen dit vooral normale afzuiginstallaties betreffen.

7 Conclusie

Onderzocht zijn de verschillende aspecten met betrekking tot de geluidsuitstraling van het Gezellenhuis in verband met de benodigde bestemmingsplanwijziging.

7.1 Parkeren

Parkeren is mogelijk op het eigen terrein van het Gezellenhuis. Er is van uitgegaan dat er een scherm wordt geplaatst van 2,5 meter hoog tussen het terrein van het Gezellenhuis en de appartementen aan het Gezellenplein. Het parkeren leidt tot een acceptabele geluidsbelasting. Het aantal parkeerplekken en de bezetting zal vrij laag zijn en daarmee zijn de geluiden die samengaan met het parkeren en het dichtslaan van portieren vrijwel niet te onderscheiden van het parkeren van bewoners op het Gezellenplein.

7.2 Terras

Uitgaande van een rustig terras wordt voldaan aan stap 3 van de VNG handreiking [6]. Hierbij is uitgegaan van een bezetting van maximaal 50 personen gedurende 3 uren in de avondperiode. Voor de dagperiode is er geen beperking.

De positie van het terras is geoptimaliseerd ten opzichte van de omliggende woningen om het stemgeluid tot een minimum te beperken. Daarbij zullen schermen worden geplaatst om de geluidsuitstraling naar de omgeving te verminderen.

In artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit [4] wordt stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein buiten beschouwing gelaten. In de toelichting van het Activiteitenbesluit wordt gesteld dat rigide toepassing van de standaard geluidsnormen in veel gevallen het in gebruik hebben van een terras onmogelijk zou maken. In dit onderzoek is uitgegaan van een 5 dB hogere grenswaarde dan standaard. Dit komt overeen met stap 3 van de VNG handreiking [6].

7.3 Muziekgeluid

Het ten gehore brengen van muziekgeluid in de zaal van het Gezellenhuis is in de huidige toestand beperkt. Het stemgeluid van een groep mensen in het Gezellenhuis waarbij muziek geen rol speelt is mogelijk.

Met de voorgestelde standaard maatregelen is de beoogde bedrijfsvoering mogelijk tijdens de dag- en avondperiode.

8 Literatuur

- [1] *Wet geluidhinder*, Staatsblad 99 van 16 februari 1979 inclusief wijzigingen tot en met de Staatsblad 131 van 3 april 2017;
- [2] *Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, nr. IENM/BSK-2012/37333*, Staatscourant 11810 van 12 juni 2012 inclusief wijzigingen tot en met Staatscourant 63433 van 5 november 2018;
- [3] *Besluit geluidhinder*, Staatsblad 532 van 20 oktober 2006 inclusief wijzigingen tot en met Staatsblad 31 van 16 februari 2018;
- [4] *Activiteitenbesluit milieubeheer* (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer), Staatsblad 415 van 19 oktober 2007 inclusief wijzigingen tot en met Staatsblad 176 van 9 april 2021;
- [5] Handleiding meten en rekenen industrielawaai (inclusief errata lijst), 1999;
- [6] *Handreiking Bedrijven en Milieuzonering*, VNG, Sdu Uitgevers. ISBN 9789012130813, 1 juni 2009;
- [7] VDI 3770: 2002, *Emissionskennwerte technischer Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen*, Verein Deutsche Ingenieure, april 2002;
- [8] *Geluid naar omgeving Gezellenhuis*, LBP, rapportnummer V0490171ac.205H6RG.hvo, 27 juli 2020;
- [9] *Horecalawaai de Baas*, SBRCURnet, artikelnummer 312.16, ISBN 978 90 5367 620 2, 6^e herziene druk 2016;
- [10] *Richtlijn muziekspectra in horecabedrijven*, Nederlandse Stichting Geluidshinder (NSG), maart 2015.

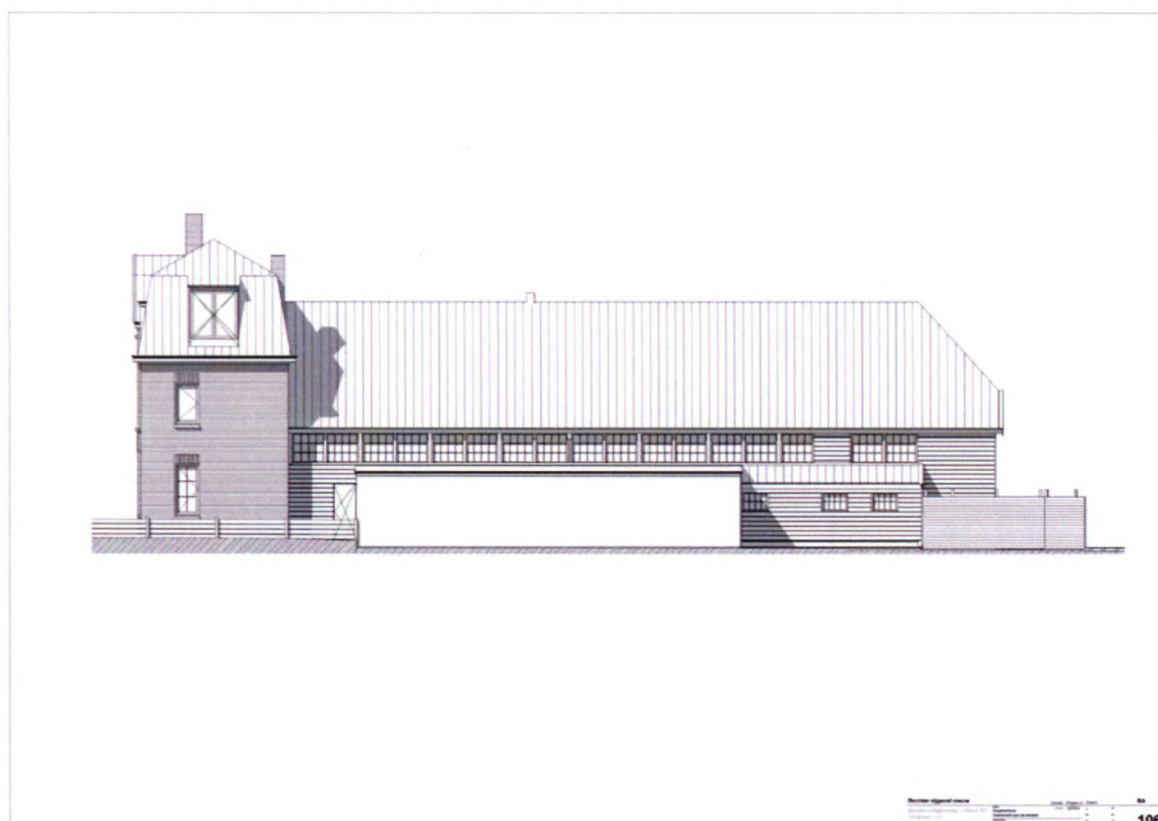
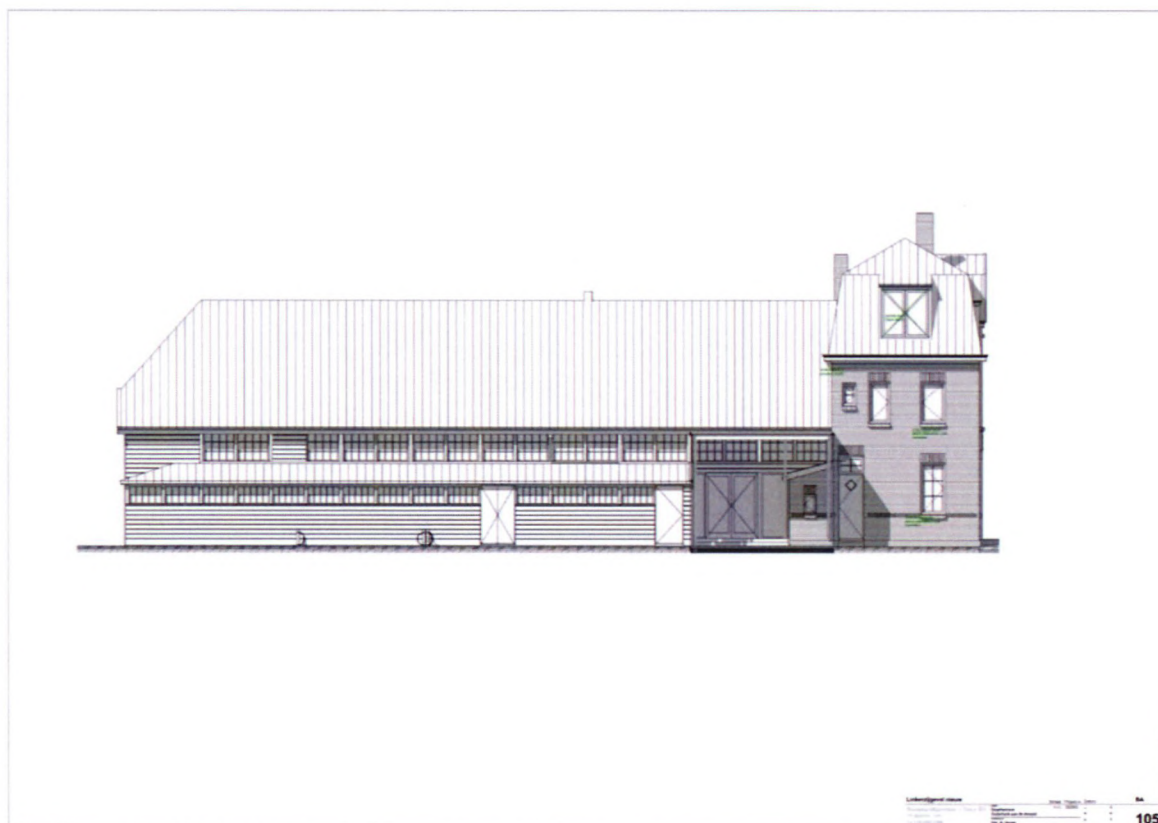
Bijlage A

Figuren

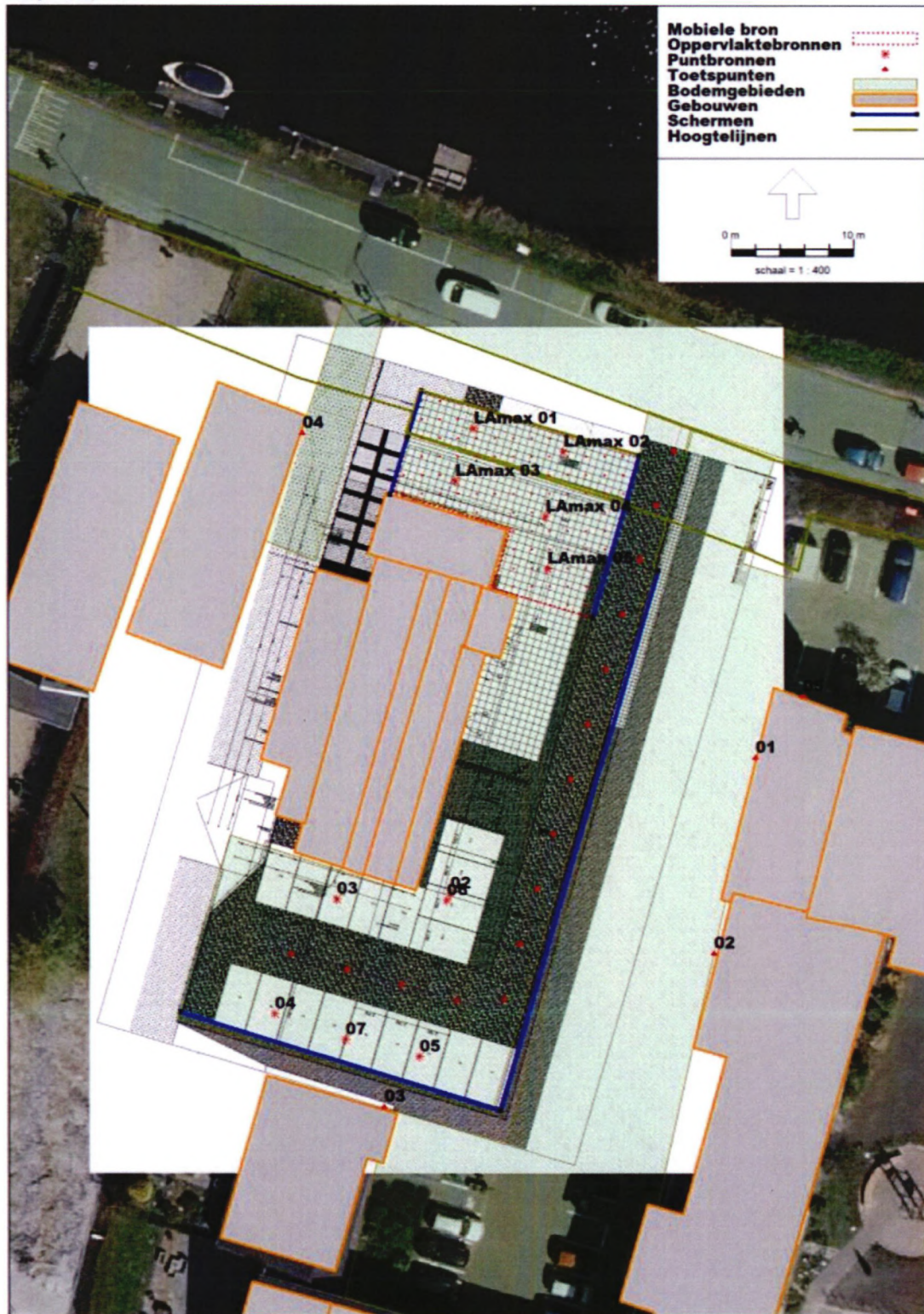
M+P.STEUR.21.01.1 | 1 november 2023



figuur 3 Voor- en achtergevel nieuwe situatie



figuur 4 Linker- en rechterzijgevel nieuwe situatie



Industrielaan - IL, [terras - terras optie 25-4-2022], Geomilieu V2020 2 Licentiehouder: M+P Raadgevende Ingenieurs B.V.

figuur 5

Rekenmodel

Bijlage B

Rekenresultaten

tabel VIII

geluidsbelasting $L_{A,r,it}$ ten gevolge parkeren

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
01_A	woningen Rondehoep Oost	1,50	35,0	36,8	29,0	41,8
01_B	woningen Rondehoep Oost	4,50	39,0	40,8	33,0	45,8
01_C	woningen Rondehoep Oost	7,50	39,9	41,7	33,9	46,7
02_A	woningen Gezellenplein	1,50	32,0	33,8	26,0	38,8
02_B	woningen Gezellenplein	4,50	38,3	40,0	32,2	45,0
02_C	woningen Gezellenplein	7,50	39,8	41,6	33,8	46,6
02_D	woningen Gezellenplein	10,50	39,8	41,6	33,8	46,6
03_A	woningen Gezellenplein	1,50	34,3	36,1	28,3	41,1
04_A	woning Ronde Hoep Oost 30	1,50	22,9	24,7	16,9	29,7
04_B	woning Ronde Hoep Oost 30	4,50	29,9	31,7	23,9	36,7
05_A	woningen Rondehoep Oost	1,50	35,9	37,6	29,9	42,6
05_B	woningen Rondehoep Oost	4,50	36,2	38,0	30,2	43,0
05_C	woningen Rondehoep Oost	7,50	36,4	38,2	30,4	43,2

tabel IX

geluidsbelasting $L_{A,max}$ ten gevolge parkeren

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
01_A	woningen Rondehoep Oost	1,50	55,6	55,6	55,6
01_B	woningen Rondehoep Oost	4,50	64,9	64,9	64,9
01_C	woningen Rondehoep Oost	7,50	65,9	65,9	65,9
02_A	woningen Gezellenplein	1,50	57,9	57,9	57,9
02_B	woningen Gezellenplein	4,50	65,8	65,8	65,8
02_C	woningen Gezellenplein	7,50	67,8	67,8	67,8
02_D	woningen Gezellenplein	10,50	67,6	67,6	67,6
03_A	woningen Gezellenplein	1,50	62,1	62,1	62,1
04_A	woning Ronde Hoep Oost 30	1,50	44,0	44,0	44,0
04_B	woning Ronde Hoep Oost 30	4,50	49,6	49,6	49,6
05_A	woningen Rondehoep Oost	1,50	56,0	56,0	56,0
05_B	woningen Rondehoep Oost	4,50	55,9	55,9	55,9
05_C	woningen Rondehoep Oost	7,50	55,6	55,6	55,6

tabel X

geluidsbelasting $L_{A,r,it}$ ten gevolge terras

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
01_A	woningen Rondehoep Oost	1,50	36,8	35,5	-49,7	40,5
01_B	woningen Rondehoep Oost	4,50	41,6	40,3	-44,3	45,3
01_C	woningen Rondehoep Oost	7,50	43,0	41,8	-43,3	46,8
02_A	woningen Gezellenplein	1,50	33,3	32,1	-52,1	37,1
02_B	woningen Gezellenplein	4,50	38,9	37,6	-47,1	42,6
02_C	woningen Gezellenplein	7,50	40,2	39,0	-46,8	44,0
02_D	woningen Gezellenplein	10,50	40,3	39,1	-46,9	44,1
03_A	woningen Gezellenplein	1,50	25,8	24,6	-62,3	29,6
04_A	woning Ronde Hoep Oost 30	1,50	41,2	40,0	-47,4	45,0
04_B	woning Ronde Hoep Oost 30	4,50	46,5	45,2	-40,3	50,2
05_A	woningen Rondehoep Oost	1,50	37,2	35,9	-49,3	40,9
05_B	woningen Rondehoep Oost	4,50	41,2	39,9	-44,8	44,9
05_C	woningen Rondehoep Oost	7,50	42,9	41,7	-43,6	46,7

tabel XI

geluidsbelasting $L_{A,max}$ ten gevolge terras

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
01_A	woningen Rondehoep Oost	1,50	44,9	44,9	44,9
01_B	woningen Rondehoep Oost	4,50	50,0	50,0	50,0
01_C	woningen Rondehoep Oost	7,50	51,4	51,4	51,4
02_A	woningen Gezellenplein	1,50	42,2	42,2	42,2
02_B	woningen Gezellenplein	4,50	47,7	47,7	47,7
02_C	woningen Gezellenplein	7,50	47,9	47,9	47,9
02_D	woningen Gezellenplein	10,50	47,8	47,8	47,8
03_A	woningen Gezellenplein	1,50	33,2	33,2	33,2
04_A	woning Ronde Hoep Oost 30	1,50	47,7	47,7	47,7
04_B	woning Ronde Hoep Oost 30	4,50	53,6	53,6	53,6
05_A	woningen Rondehoep Oost	1,50	45,5	45,5	45,5
05_B	woningen Rondehoep Oost	4,50	48,4	48,4	48,4
05_C	woningen Rondehoep Oost	7,50	50,5	50,5	50,5

tabel XII

geluidsbelasting $L_{A,r,t}$ ten gevolge terras en parkeren samen

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
01_A	woningen Rondehoep Oost	1,50	39,0	39,2	29,0	44,2
01_B	woningen Rondehoep Oost	4,50	43,5	43,6	33,0	48,6
01_C	woningen Rondehoep Oost	7,50	44,8	44,7	33,9	49,7
02_A	woningen Gezellenplein	1,50	35,7	36,0	26,0	41,0
02_B	woningen Gezellenplein	4,50	41,6	42,0	32,2	47,0
02_C	woningen Gezellenplein	7,50	43,0	43,5	33,8	48,5
02_D	woningen Gezellenplein	10,50	43,1	43,5	33,8	48,5
03_A	woningen Gezellenplein	1,50	34,9	36,4	28,3	41,4
04_A	woning Ronde Hoep Oost 30	1,50	41,3	40,1	16,9	45,1
04_B	woning Ronde Hoep Oost 30	4,50	46,6	45,4	23,9	50,4
05_A	woningen Rondehoep Oost	1,50	39,6	39,9	29,9	44,9
05_B	woningen Rondehoep Oost	4,50	42,4	42,1	30,2	47,1
05_C	woningen Rondehoep Oost	7,50	43,8	43,3	30,4	48,3

Bijlage D

Invoergegevens rekenmodel

tabel XIII Lijst van ontvangerpunten

	Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel	X	Y
1	01	woningen Rondehoep Oost	-1,50	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja	122023,19	478577,19
2	02	woningen Gezellenplein	-1,50	Relatief	1,50	4,50	7,50	10,50	--	--	Ja	122019,77	478561,30
3	03	woningen Gezellenplein	-1,50	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja	121992,81	478548,88
4	04	woning Ronde Hoep Oost 30	-1,50	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja	121986,26	478603,41
5	05	woningen Rondehoep Oost	-1,50	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja	122027,08	478582,11

tabel XIV Lijst van bronpunten parkeren

	Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Hoogte	Hdef.	Type
1	02	parkeren	121998,23	478566,13	-1,50	0,75	Relatief	Normale puntbron
2	03	parkeren	121988,96	478565,68	-1,50	0,75	Relatief	Normale puntbron
3	04	parkeren	121983,88	478556,45	-1,50	0,75	Relatief	Normale puntbron
4	05	parkeren	121995,68	478552,97	-1,50	0,75	Relatief	Normale puntbron
5	06	parkeren Lmax	121997,98	478565,57	-1,50	0,75	Relatief	Normale puntbron
6	07	parkeren Lmax	121989,62	478554,33	-1,50	0,75	Relatief	Normale puntbron

	Naam	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal	Cb(D)	Cb(A)
1	02	70,40	74,40	75,40	80,40	85,40	82,40	77,40	--	88,80	22,53	20,84
2	03	70,40	74,40	75,40	80,40	85,40	82,40	77,40	--	88,80	21,60	19,79
3	04	70,40	74,40	75,40	80,40	85,40	82,40	77,40	--	88,80	21,60	19,79
4	05	70,40	74,40	75,40	80,40	85,40	82,40	77,40	--	88,80	21,60	19,79
5	06	83,50	87,50	88,50	93,50	98,50	95,50	90,50	87,50	102,05	99,00	99,00
6	07	83,50	87,50	88,50	93,50	98,50	95,50	90,50	87,50	102,05	99,00	99,00

tabel XV Lijst van mobiele bronnen parkeren

	Naam	Omschr.	ISO	ISO_H	Hdef.		Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Max.afst.	Gem.snelheid
			M.								
1	1	parkeerbewegingen	-1,50	0,75	Relatief		114	57	19	5,00	10

	Naam	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)
1	1	70,40	74,40	75,40	80,40	85,40	82,40	77,40	74,40	88,95	23,24	21,48	29,26

tabel XVI Lijst van bronpunten terras

	Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Hoogte	Hdef.	Type	GeenRefl.
1	LAmx 02	LAmx stemgeluid	122007,66	478601,89	-0,50	1,60	Relatief	Normale puntbron	Nee
2	LAmx 05	LAmx stemgeluid	122006,30	478592,50	-1,50	1,60	Relatief	Normale puntbron	Nee
3	LAmx 04	LAmx stemgeluid	122006,14	478596,69	-1,50	1,60	Relatief	Normale puntbron	Nee
4	LAmx 01	LAmx stemgeluid	122000,24	478603,80	-0,50	1,60	Relatief	Normale puntbron	Nee
5	LAmx 03	LAmx stemgeluid	121998,72	478599,55	-1,50	1,60	Relatief	Normale puntbron	Nee

	Naam	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)
1	LAmx 02	--	47,00	70,00	80,00	83,00	80,00	74,00	--	86,38	99,00	99,00	99,00
2	LAmx 05	--	47,00	70,00	80,00	83,00	80,00	74,00	--	86,38	99,00	99,00	99,00
3	LAmx 04	--	47,00	70,00	80,00	83,00	80,00	74,00	--	86,38	99,00	99,00	99,00
4	LAmx 01	--	47,00	70,00	80,00	83,00	80,00	74,00	--	86,38	99,00	99,00	99,00
5	LAmx 03	--	47,00	70,00	80,00	83,00	80,00	74,00	--	86,38	99,00	99,00	99,00

tabel XVII Lijst van oppervlaktebronnen terras

	Naam	Maaiveld	Hoogte	Hdef.	Vorm	Oppervlak	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)
1	01	-1,50	1,20	Relatief	Polygoon	200,33	12,0000	2,9996	--

	Naam	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal	Cb(D)	Cb(A)
1	01	57,23	65,23	74,23	79,23	75,23	69,23	63,23	--	81,98	0,00	1,25

Bijlage E

Specificaties dakplaten

Voorziening op hellend dak

Akoestiroof SW120 op houten gordingen met een kierdicht dakbeschoot.

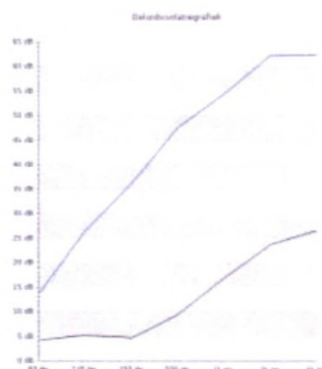
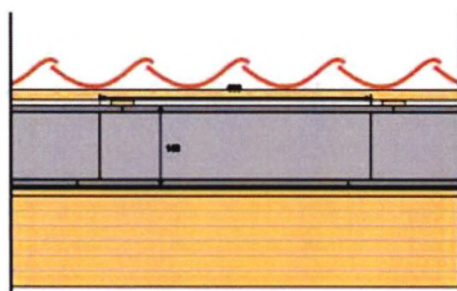


Opbouw

- Basisconstructie houten gordingen met kierdicht dakbeschoot
- Damp-remmende folie
- Akoestiroof SW120 ontkoppelingselementen, dikte 148 mm
- Dakpannen
- Mechanisch bevestigd systeem.

Specificaties

Thermische isolatie: Rd-waarde: 3.08 m² K/W
Gewicht systeem: 44.6 kg/m²
Systeemdikte: 148.0 mm



Eéngetalswaarden

Rw(C, Ctr) 58(-2; -8) dB

Standardspectra

Ra,burengeluid 54.6 dB(A)
Ra,wegverkeer 49.1 dB(A)
Ra,railverkeer 58.5 dB(A)
Ra,vliegverkeer 53.2 dB(A)

Muziekspectra

Ra,achtergrondmuziek 52.1 dB(A)
Ra,popmuziek 47.0 dB(A)
Ra,dance 41.9 dB(A)
Ra,house 35.8 dB(A)
Ra,ultrabass 29.8 dB(A)
Ra,bioscoop 41.3 dB(A)

Luchtgeluidisolatie

Band [Hz]	Basis [dB]	Totaal [dB]
63	14.1	23.6
125	15.2	36.4
250	14.7	46.1
500	19.3	57.6
1k	26.8	64.3
2k	33.7	72.3
4k	36.5	72.4

De gegevens op dit blad zijn eigendom van Merford. De geluidsisolatie is gebaseerd op laboratoriumwaarden. Praktijkwaarden zijn afhankelijk van de bouwkundige toepassing. Dimensionering van hoofdconstructie, geluidsisolatie berekeningen en andere bouwfysische berekeningen in overleg met betreffende adviseur.

Merford Acoustic Materials

Tel: +31 (0)183 520 401 | acousticmaterials@merford.com | www.merford.com

Voorziening op hellend dak

Akoestiroof SW180 op houten gordingen met een kierdicht dakbeschot.

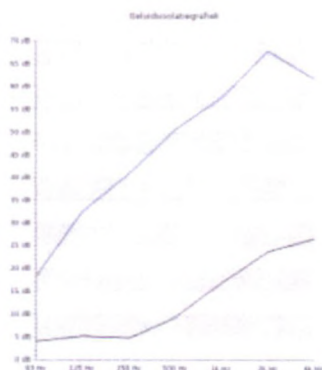
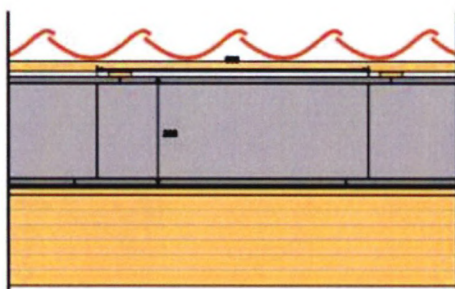


Opbouw

- Basisconstructie houten gordingen met kierdicht dakbeschot
- Damp-remmende folie
- Akoestiroof SW180 ontkoppelingselementen, dikte 208 mm
- Dakpannen
- Mechanisch bevestigd systeem.

Specificaties

Thermische isolatie: Rd-waarde: 4.58 m² K/W
Gewicht systeem: 49.4 kg/m²
Systeemdikte: 208.0 mm



Eéngetalswaarden

Rw(C, Ctr) 62(-2; -8) dB

Standardspectra

Ra,buregeluid	59.8	dB(A)
Ra,wegverkeer	54.8	dB(A)
Ra,railverkeer	63.1	dB(A)
Ra,vliegverkeer	58.2	dB(A)

Muziekspectra

Ra,achtergrondmuziek	57.1	dB(A)
Ra,popmuziek	52.2	dB(A)
Ra,dance	47.0	dB(A)
Ra,house	40.7	dB(A)
Ra,ultrabass	34.5	dB(A)
Ra,bioscoop	46.7	dB(A)

Luchtgeluidisolatie

Band [Hz]	Basis [dB]	Totaal [dB]
63	14.1	28.3
125	15.2	42.5
250	14.7	50.9
500	19.3	60.5
1k	26.8	67.6
2k	33.7	77.7
4k	36.5	71.7

De gegevens op dit blad zijn eigendom van Merford. De geluidsisolatie is gebaseerd op laboratoriumwaarden. Praktijkwaarden zijn afhankelijk van de bouwkundige toepassing. Dimensionering van hoofdconstructie, geluidsisolatie berekeningen en andere bouwfysische berekeningen in overleg met betreffende adviseur.

Merford Acoustic Materials

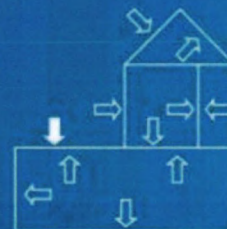
Tel: +31 (0)183 520 401 | acousticmaterials@merford.com | www.merford.com


MERFORD

Akoestikon

Voorziening op plat (of flauw hellend) dak

Akoestiplex MXR120 op houten balklaag.

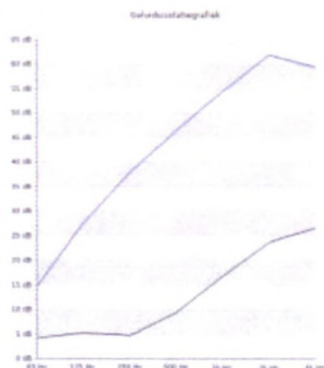
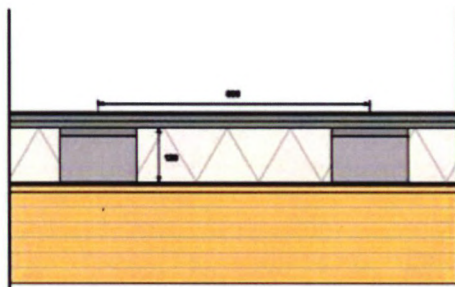


Opbouw

- Basisconstructie houten balklaag
- Gebitumineerde aluminium folie
- Akoestiplex MXR120 ontkoppelingsprofielen, dikte 120 mm
- Akoestiwol HR spouwvulling, dikte 120 mm
- 2 lagen Akoestipanel I14 beplating, dikte 14 mm
- Dakbedekking
- Verkleefd systeem.

Specificaties

Thermische isolatie: Rd-waarde: 3.32 m² K/W
Gewicht systeem: 45.5 kg/m²
Systeemdikte: 148.0 mm



Eéngetalswaarden

Rw(C;Ctr) 58(-2; -8) dB

Standardspectra

Ra,burengeluid 55.6 dB(A)
Ra,wegverkeer 50.3 dB(A)
Ra,railverkeer 59.3 dB(A)
Ra,vliegverkeer 54.4 dB(A)

Muziekspectra

Ra,achtergrondmuziek 53.3 dB(A)
Ra,popmuziek 48.3 dB(A)
Ra,dance 43.1 dB(A)
Ra,house 37.0 dB(A)
Ra,ultrabass 31.0 dB(A)
Ra,bioscoop 42.5 dB(A)

Luchtgeluidisolatie

Band [Hz]	Basis [dB]	Totaal [dB]
63	14.1	24.8
125	15.2	37.6
250	14.7	48
500	19.3	56.4
1k	26.8	64.5
2k	33.7	71.9
4k	36.5	69.4

Rapport: gemidd

De gegevens op dit blad zijn eigendom van Merford. De geluidsisolatie is gebaseerd op laboratoriumwaarden. Praktijkwaarden zijn afhankelijk van de bouwkundige toepassing. Dimensionering van hoofddraagconstructie, geluidsisolatie berekeningen en andere bouwtechnische berekeningen in overleg met betreffende adviseur.

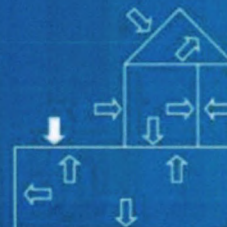
Merford Acoustic Materials

Tel: +31 (0)183 520 401 | acousticmaterials@merford.com | www.merford.com

MERFORD

Voorziening op plat (of flauw hellend) dak

Akoestiplex MXR180 op houten balklaag.

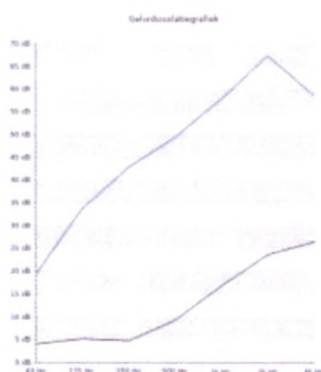
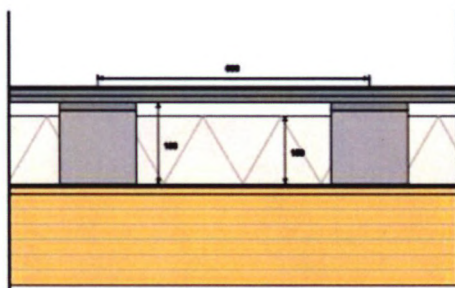


Opbouw

- Basisconstructie houten balklaag
- Gebitumineerde aluminium folie
- Akoestiplex MXR180 ontkoppelingsprofielen, dikte 180 mm
- Akoestivol HR spouwvulling, dikte 150 mm
- 2 lagen Akoestipanel I14 beplating, dikte 14 mm
- Dakbedekking
- Verkleefd systeem.

Specificaties

Thermische isolatie: Rd-waarde: 4.13 m² K/W
Gewicht systeem: 48.1 kg/m²
Systeemdikte: 208.0 mm



Eéngetalswaarden

Rw(C;Ctr) 62(-2; -8) dB

Standardspectra

Ra,burengeluid 60.6 dB(A)
Ra,wegverkeer 55.9 dB(A)
Ra,railverkeer 63.6 dB(A)
Ra,vliegverkeer 59.3 dB(A)

Muziekspectra

Ra,achtergrondmuziek 58.2 dB(A)
Ra,popmuziek 53.4 dB(A)
Ra,dance 48.2 dB(A)
Ra,house 41.9 dB(A)
Ra,ultrabass 35.7 dB(A)
Ra,bioscoop 48.0 dB(A)

Luchtgeluidisolatie

Band [Hz]	Basis [dB]	Totaal [dB]
63	14.1	29.5
125	15.2	43.7
250	14.7	52.8
500	19.3	59.3
1k	26.8	67.8
2k	33.7	77.3
4k	36.5	68.7

Rapport: gemidd

De gegevens op dit blad zijn eigendom van Merford. De geluidsisolatie is gebaseerd op laboratoriumwaarden. Praktijkwaarden zijn afhankelijk van de bouwkundige toepassing. Dimensionering van hoofdconstructie, geluidsisolatie berekeningen en andere bouwfysische berekeningen in overleg met betreffende adviseur.

Merford Acoustic Materials

Tel: +31 (0)183 520 401 | acousticmaterials@merford.com | www.merford.com

Sound Insulation Prediction (v9.0.8)

Program copyright Marshall Day Acoustics 2017
margin of error is generally within $R_w \pm 3$ dB
M+P - Key No. 4467
Job Name:
Job No.:
Date: 21-12-2021
File Name: Insul oebel licht.xd

Initials: marburgmeijer



Notes:



R_w 50 dB
 $C_{w,1000}$ -6 dB
 $C_{tr,1000}$ -18 dB

Mass-air mass resonant frequency = 55 Hz
Panel Size = 2.7 m x 4.0 m
Partition surface mass = 26.9 kg/m²

System description

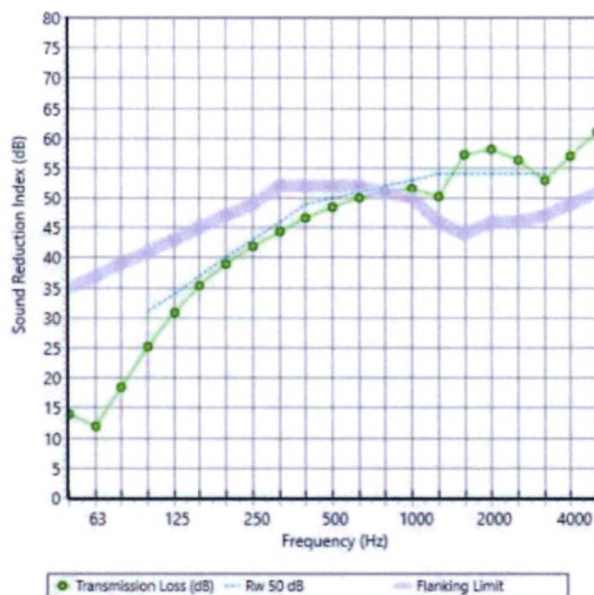
Panel 1 1 x 20 mm Nadelholz

Frame: Versetzte Ständer, Cavity Width 150 mm, Stud spacing 600 mm, 1 x Steenwol (35kg/m³) Thickness 100 mm

Panel 2 + 1 x 9 mm Sperrholz + 1 x 12.5 mm Standard type A 12.5mm

Floor Cover Thickness 0.02 mm

freq.(Hz)	TL(dB)	TL(dB)
50	14	
63	12	14
80	19	
100	25	
125	31	29
160	35	
200	39	
250	42	41
315	44	
400	47	
500	48	48
630	50	
800	51	
1000	52	51
1250	50	
1600	57	
2000	58	57
2500	56	
3150	53	
4000	57	56
5000	61	



Sound Insulation Prediction (v9.0.8)

Program copyright Marshall Day Acoustics 2017
margin of error is generally within $R_w \pm 3$ dB
M+P - Key No. 4467
Job Name:
Job No.:
Date 20-12-2021
File Name: Insul develind

Initial: marcburgmeijer



Notes:



R_w 59 dB
 $C_{w,ind}$ -3 dB
 $C_{tr,w,ind}$ -12 dB

Mass-air-mass resonant frequency = 32 Hz
Panel Size = 2.7 m x 4.0 m
Partition surface mass = 51.4 kg/m²

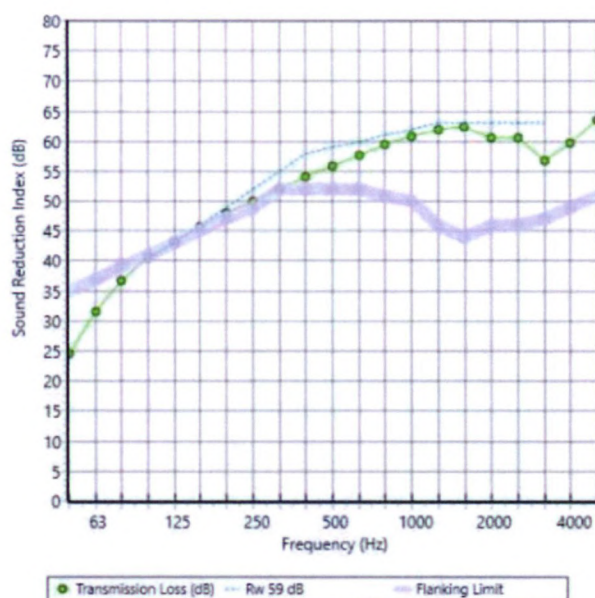
System description

Panel 1 = 1 x 12 mm CemBoard

Frame: Versetzte Ständer, Cavity Width 250 mm, Stud spacing: 600 mm, 1 x Steenwol (35kg/m³) Thickness: 200 mm
Panel 2 = 2 x 12.5 mm Femmacell 12.5

Floor Cover: Thickness 0.02 mm

freq.(Hz)	TL(dB)	TL(dB)
50	25	
63	32	28
80	37	
100	41	
125	43	43
160	46	
200	48	
250	50	50
315	52	
400	54	
500	56	56
630	58	
800	59	
1000	61	61
1250	62	
1600	62	
2000	61	61
2500	61	
3150	57	
4000	60	59
5000	64	



Bijlage F

Berekening uitstraling muziekgeluid



BIJLAGE F1

BEREKENING BRONVERMOGEN GEVELDELEN (conform Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai)

Project	STEUR2101 Gezellenhuis Ouderkerk ad Amstel	
Situatie	naastliggende woning Ronde Hoep Oost 30	
Geluidstranslerende ruimte	grote zaal	
Binnenniveau $L_{p, \text{ref}}$	95,0 dB(A)	octaafband f 63 125 250 500 1000 2000 4000 dB(A) Dance -20,0 -11,0 -8,0 -5,0 -6,0 -8,0 -12,0 Binnenniveau $L_{p, \text{ref}}$ 75,0 84,0 87,0 90,0 89,0 87,0 83,0 95,2
Correctieterm diffusiteit C_s	3,0 dB	

omschrijving geveldeelen bronnr		geveldeel	oppervlak A [m ²]	ΔR [dB]	aantal bronnen	bronvermogen, $L_{w, \text{ref}}$ [dB(A)]							bijdrage totaal	code	omschrijving	geluidsisolatie R [dB]							totaal dB(A)	
						63	125	250	500	1000	2000	4000	dB(A)			63	125	250	500	1000	2000	4000	dB(A)	
1	dak gemeten		134,8	0,0	1	77,7	83,0	80,7	76,0	66,0	60,2	56,9	86,2	86,2	1		15,6	19,3	24,6	32,3	41,3	45,1	44,4	27,1
2	glas gemeten		22,9	0,0	1	72,6	76,8	73,1	72,8	71,5	68,4	62,4	81,1	81,1	2		13,0	17,8	24,5	27,8	28,1	29,2	21,2	24,5
3	geveldeelen aanname		11,8	0,0	1	67,1	72,4	70,1	65,4	55,4	49,6	46,3	75,7	75,7	3		15,6	19,3	24,6	32,3	41,3	45,1	44,4	27,1
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)		10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0							

BEREKENING BRONVERMOGEN GEVELDELEN (conform Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaal)

Project	STEUR2101 Gezellenhulsholderkerd at Amstel							
Situatie	naastliggende woning Ronde Hoep Oost 30							
Geluidstralende ruimte	grote zaal							
Binnenniveau L_{Aeq}	95,0 dB(A)							
Correctieform factor C_4	3,0 dB							

octaafband f	63	125	250	500	1000	2000	4000	dB(A)
dance	-20,0	-11,0	-8,0	-5,0	-6,0	-8,0	-12,0	
Binnenniveau L_{Aeq}	75,0	84,0	87,0	90,0	89,0	87,0	83,0	95,2

omschrijving	geveelden bronver- grootte	oppervlak A [m ²]	dA [dB]	aantal bronnen	bronvermogen, L _w [dB(A)]								bijz.frage totalt	code	omschrijving	geluidshooftele R [dB]						totalt dB(A)	
					63	125	250	500	1000	2000	4000	8000				63	125	250	500	1000	2000	4000	
1	Koelstroof SW180	67,4	0,0	1	-	62,0	56,8	51,4	44,8	36,7	24,6	26,6	63,5	63,5	SW180 Koelstroof SW180	28,3	42,5	50,9	60,5	67,6	77,7	71,7	46,8
2	kooftact glas	22,9	0,0	1	-	57,6	61,9	59,0	56,1	48,8	48,5	38,8	65,4	65,4	glas43 glas Ra,tr >43 dB(A) spec ak folie, bi	28,0	32,7	38,6	44,5	50,8	49,1	54,8	40,2
3	geveelden verzwaard	11,8	0,0	1	-	60,7	51,7	47,7	44,7	38,7	36,7	34,7	61,6	61,6	HSB20C 12mm ading-200 spouw 150 mm stc	22,0	40,0	47,0	53,0	58,0	58,0	56,0	41,2
4	Koelstroof SW180 boven plafond	67,4 - 10,0	1	-	52,0	46,8	41,4	34,8	26,7	14,6	16,6	53,5	53,5	SW180 Koelstroof SW180	28,3	42,5	50,9	60,5	67,6	77,7	71,7	46,8	
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
-	(naam)	10,0	0,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0						

version 1.4



BIJLAGE 6



Gezellenhuis Ouderkerk aan de Amstel

datum 19 juni 2024
vestiging Arnhem
ons kenmerk AH.2024.0724.00.N001
2e lezer/secr. HBL|DMI

project Second opinion Gezellenhuis
betreft Second opinion
versie 001
auteur R. (Rick) Idema MSc
contactpersoon R. (Rick) Idema MSc
e-mail/telefoon RID@dgm.nl/088 346 78 13

Second opinion ruimtelijke onderbouwing

1. Inleiding

Het Gezellenhuis is gevestigd aan de Rondehoep Oost 29 in Ouderkerk aan de Amstel. Het voornemen is om in het gebouw de ontwikkeling van zes hotelkamers, een microbierbrouwerij, een eetcafé en een cultureel centrum mogelijk te maken. Hiervoor is door Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

De locatie ligt op korte afstand van omliggende woningen en bewoners zijn bang voor toekomstige overlast. Deze second opinion is in het kader hiervan uitgevoerd.

2. Werkwijze

Wij hebben de ruimtelijke onderbouwing onderliggend aan het ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0437.OVGezellenhuis-ON01 van 06-05-2024 doorgenomen en beoordelen hierin de bijlages 2 (geluidonderzoek), 3 (geuronderzoek), 6 (parkeerbehoefte) en 7 (mobiliteitsplan) van de ruimtelijke onderbouwing. Wij gaan in op de gehanteerde kaders, de uitgangspunten, de gebruikte argumentatie of onderbouwing en de conclusies.

3. Analyse

Wij voeren per bijlage een analyse uit en zullen daarbij ook de gehanteerde uitgangspunten tussen de verschillende onderdelen naast elkaar leggen.

4. Bijlage 2: geluidonderzoek

Het geluidonderzoek staat beschreven in het rapport *Akoestisch onderzoek Gezellenhuis aan de Ronde Hoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel* van 1 november 2023 en is uitgevoerd door M+P raadgevende ingenieurs BV.

4.1 Kader

In het onderzoek is de geluidbelasting beoordeelt aan de hand van het Activiteitenbesluit Milieubeheer en de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering. Binnen het ruimtelijk spoor is het beoordelen van de geluidbelasting volgens de handreiking van de VNG de standaard. Toetsing aan het Activiteitenbesluit komt ter sprake bij vergunningverlening. Ter volledigheid is het goed om deze ook mee te nemen in de ruimtelijke beoordeling. In het onderzoek is benoemd dat de gemeente geen eigen geluidbeleid voor bedrijven heeft.

4.2 Uitgangspunten

Verkeersbewegingen

In het onderzoek is uitgegaan van 190 voertuigbewegingen met een verdeling over de dag-, avond- en nachtperiode van respectievelijk 117, 57 en 19. De aantallen per periode zijn daarmee naar boven afgerond.

In de ruimtelijke onderbouwing is rekening gehouden met één parkeerplaats per kamer voor de logiesfunctie. Voor iedere hotelkamer zijn 4 bewegingen aangehouden. Wij vergelijken dit met de kentallen op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierin is een maximum van circa 25 bewegingen per 10 kamers opgenomen. Het gehanteerde aantal bewegingen voor de logiesfunctie ligt daarmee iets boven de kentallen uit de CROW-publicatie.

De verkeersbewegingen voor het Gezellenhuis zijn gebaseerd op het aantal parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op kentallen uit de CROW-publicatie en de locatie en het oppervlak van het café. Met een parkeerbehoefte van gemiddeld 5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO (minimaal 4 en maximaal 6 parkeerplaatsen) en een oppervlak van 250 m² BVO komt dit neer op 12,5 parkeerplaatsen. Samen met de 6 parkeerplaatsen voor de logiesfunctie zijn daarmee 18,5 parkeerplaatsen nodig. Het plan voorziet in 19 eigen parkeerplaatsen. Voor de bezetting van de parkeerplaatsen is uitgegaan van 6,66 bewegingen per parkeerplaats. In het onderzoek is niet aangegeven waar dit getal op is gebaseerd. Het is daarmee ook niet duidelijk of dit representatief is voor het gebruik. Op basis van 190 parkeerbewegingen per etmaal gaat het akoestisch onderzoek uit van 10 bewegingen per parkeerplaats. Dit is voor de hotelkamers en het café samen.

Per voertuig is een manoeuvreertijd van 10 seconden aangehouden. Dit is een realistisch uitgangspunt.

In de bijlages is in de nachtperiode echter geen bron voor het manoeuvreren in de nachtperiode opgenomen of deze ontbreekt in tabel XIV Lijst van bronpunten parkeren. In de tabel staan de bedrijfsduurcorrecties Cb(D) en Cb(A), maar geen Cb(N). In tabel XIV Lijst van mobiele bronnen parkeren zijn de rijdende voertuigen in de nachtperiode wel opgenomen. Het manoeuvreren lijkt daarmee niet te zijn meegenomen voor de voertuigbewegingen in de nachtperiode, terwijl een onderbouwing hiervoor ontbreekt.

Voor de personenwagens is een geluidbronvermogen van 89 dB(A) en een maximaal geluidniveau van 102 dB(A) gehanteerd. Dit zijn gangbare waarden.

Horeca

Op het terrein is een terras aanwezig met een oppervlak van circa 200 m². De bezetting in de dag- en avondperiode zijn respectievelijk 7 en 3 uur. Voor de avondperiode sluit dit aan de bij de sluitingstijd. Voor de dagperiode lijkt dit een onderschatting, Maar dat is afhankelijk van de openingstijden. Deze zijn niet bekend. Alleen de sluitingstijd van 23.00 uur is genoemd. Omdat het een eetcafé betreft is een openingstijd vanaf 10.00 uur zeer gebruikelijk.

Daarnaast is voor het aantal personen in de tabel 50 personen opgenomen. Voor een terras is een bezetting van één persoon per 1 tot 2 m² gangbaar in de horeca. Het gehanteerde totaal aantal van 50 personen is hiermee aan de lage kant. Op basis van het oppervlak van het terras is een bezetting van 100 tot 200 personen te verwachten. Een onderbouwing ontbreekt waarmee het aantal terrasplaatsen wordt beperkt tot maximaal 50 plaatsen. Daarmee is het terrasgebruik te beperkt meegenomen in het onderzoek.

Voor het stemgeluid is een geluidbronvermogen van 70 dB(A) gehanteerd en een maximaal geluidniveau van 86 dB(A). Deze bronvermogens zijn gebaseerd op de VDI 3770:2002. Uitgegaan is dat op ieder persoon een derde van de tijd aan het spreken is. Dit zijn realistische uitgangspunten.

Uitstraling muziekgeluid

Voor het beoordelen van de uitstraling van muziekgeluid zijn metingen uitgevoerd. De uitwerking van de metingen zijn in een afzonderlijk rapport opgenomen. Het onderzoek is geen onderdeel van de stukken en kan daarmee niet worden gecontroleerd op juistheid. Op basis van dit onderzoek is bepaald wat voor geluidniveaus binnen mogelijk zijn om nog te voldoen aan de toetsingswaarden bij woningen in de omgeving: enkel achtergrondmuziekgeluidniveau (<70 dB(A)) is mogelijk.

Het gaat om een rijksmonument uit circa 1900. In het onderzoek zijn maatregelen voorgesteld om toch hogere geluidniveaus binnen mogelijk te maken. Op basis van de gegevens in het onderzoek, en wegens het ontbreken van het onderzoek naar de geluiduitstraling is op voorhand niet te zeggen of de beoogde geluidisolatie behaalt gaat worden. De berekende geluidbelastingen op de maatgevende woning volgens het onderzoek is daarmee niet te verifiëren. Voor de overige woningen is de geluidbelasting als gevolg van muziekgeluid in het geheel niet berekend.

4.3 Onderbouwing en conclusie

VNG-Publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009

In de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* is de beoordeling opgesteld als stappenplan. Dit stappenplan bestaat uit 4 stappen waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringplicht.

- In stap 1 wordt beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstand.
- Bij stap 2 wordt getoetst aan streefwaarden voor geluidbelasting.
- Bij stap 3 kan tot hogere waarden dan stap 2 afgeweken worden. Een motivatie is nodig waarom in deze situatie een hogere geluidbelasting acceptabel is.
- Bij stap 4 is ontwikkeling doorgaans niet mogelijk. Grondig onderzoek en onderbouwing kan dit in uitzonderlijke situaties toch mogelijk maken.

Verkeer en parkeren

Bij toetsing aan de waarden uit de VNG-publicatie volgt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen aan stap 3. Echter de maximale geluidniveaus voldoen niet aan stap 3

in de avond- en nachtperiode. In de uitgangspunten is namelijk genoemd dat er in de nachtperiode ook voertuigbewegingen zijn. In de conclusie en onderbouwing is het bespreken van de resultaten in de nachtperiode niet meegenomen.

Aangegeven is dat de verwachte geluidbelastingen aanvaardbaar zijn omdat deze vanwege het lage aantal niet te onderscheiden zijn van het parkeren van bewoners op het Gezellenplein. Het gaat in de avond- en nachtperiode echter om 57 en 19 maal het optreden van deze maximale geluidniveaus. Dit is een aanzienlijk hogere frequentie als dat bij de omliggende woningen zal optreden, waarmee het opgaan in het parkeren van de overige bewoners zeker niet opgaat.

Daarnaast ontbreken onderstaande punten in het akoestisch onderzoek:

- de verkeersaantrekkende werking is in het akoestisch onderzoek niet meegenomen;
- er zijn geen bestelwagens of vrachtwagens van leveranciers of vervoerders van afval meegenomen. Dit terwijl in het mobiliteitsplan en de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat dit wel aan de orde is.

Terras

Bij toetsing aan de waarden uit de VNG-publicatie volgt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen aan stap 3. De maximale geluidniveaus voldoen aan stap 2.

Voor de onderbouwing voor het toestaan van stap 3 is artikel 2.18 uit het Activiteitenbesluit gebruikt. In de toelichting hiervan is gesteld dat toepassing van de standaard geluidnormen in veel gevallen het in gebruik hebben van een terras onmogelijk zouden maken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen alle aspecten te worden meegenomen om functies aan locaties toe te kennen, juist om hinder bij gebruik te voorkomen. Een beroep doen op uitzonderingen op basis van het Activiteitenbesluit is daarmee niet aan de orde. Het toestaan van hogere geluidbelastingen vereist een nadere onderbouwing of onderzoek naar de mogelijkheden van het treffen van (aanvullende) maatregelen. In het onderzoek ontbreekt dit volledig.

Gecumuleerd

De gecumuleerde geluidniveaus van verkeer en het terras voldoen aan stap 3 uit de VNG-publicatie. De geluidbelasting van muziekgeluid en installatiegeluid is hierin niet meegenomen. De hoogst berekende gecumuleerde geluidbelasting van alleen het verkeer en gebruik van het terras bedraagt 50,4 dB(A). Cumulatie met het muziek- en installatiegeluid leidt daarmee zeer waarschijnlijk tot een overschrijding van de normstelling.

Het rapport geeft door het uitsplitsen van verschillende aspecten de indruk dat aan de normstelling kan worden voldaan en is daarmee misleidend.

4.4 Samenvatting

De onderstaande punten zijn niet correct, missen onderbouwing of ontbreken in het onderzoek:

- De verkeersbewegingen voor het café zijn gebaseerd op de parkeerplaatsen. Voor omzetting naar verkeersbewegingen is gebruikgemaakt van een factor. Onderbouwing voor deze factor ontbreekt, waarmee niet duidelijk is of dit representatief is voor het gebruik.
- Er zijn geen verkeersbewegingen van bestelwagens of vrachtwagens meegenomen, terwijl in het mobiliteitsplan en de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat bevoorrading en transport met zowel bestel- als vrachtwagens plaatsvindt.
- De indirecte hinder door verkeersaantrekkende werking is niet beschouwd.

- Voor het terras is één persoon per m² terrasoppervlak gehanteerd. Gangbaar in de horeca is één persoon per 1 tot 2 m² terrasoppervlak. Onderbouwing voor de keuze van het aantal personen ontbreekt en er is ook geen onderbouwing voor een gebruik van het terras door maximaal 50 personen, terwijl het ruimte biedt aan een hogere bezetting. Het terrasgebruik is daarmee niet representatief meegenomen in het onderzoek.
- Voor het aspect muziekgeluid wordt verwezen naar een akoestisch onderzoek wat geen onderdeel uitmaakt van de stukken. Daarbij is alleen gekeken naar de maatgevende woning voor het aspect muziekgeluid. Bij het beschouwen van alle aspecten kan de bijdrage van muziekgeluid ook relevant zijn op de overige omliggende woningen. Het onderzoek biedt hier geen inzicht in.
- In de gecumuleerde geluidbelasting is de uitstraling van muziekgeluid en installatiegeluid niet meegenomen.
- In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de ondernemer één tot twee keer per maand activiteiten waar een grotere groep mensen wordt verwacht te organiseren (voorstelling, bruiloft) die mogelijk meer bezoekers trekken dan normaal. In het akoestisch onderzoek is hier geen aandacht aan besteed. Met één tot twee activiteiten per maand vormt een dergelijk evenement de representatieve bedrijfssituatie. Hiermee is niet duidelijk of het akoestisch onderzoek de representatieve bedrijfssituatie weergeeft.

5. Bijlage 3: geuronderzoek

Het geuronderzoek staat beschreven in het rapport 'Geuronderzoek Gezellenhuis-micro(bier)brouwerij aan de Ronde Hoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel' van 7 juni 2023 en is uitgevoerd door M+P raadgevende ingenieurs BV.

5.1 Kader

Het onderdeel geur is getoetst aan het geurbeleid van de provincie Noord-Holland. De gemeente Ouder-Amstel kent geen eigen geurbeleid.

5.2 Uitgangspunten

In de uitgangspunten zijn vier relevante geurbronnen meegenomen. Dit zijn het maïschen (2 uur), het koken van het deelbeslag (45 minuten), het koken van de wort (90 minuten) en de diffuse emissies uit de procesruimten (14 uur).

Voor de kentallen is gebruikgemaakt van de Bijzondere regeling B10 Bierbrouwerijen van Infomil. In deze regeling staan de emissies in Mge per ton. Deze zijn voor het onderzoek correct omgezet naar emissies in MouE per ton. De tijdsduren van de processen zijn realistisch.

In de berekening is als uitgangspunt een emissiereductie van 85% gehanteerd voor de maatregel voor dampcondensatie of damprecompressie. Deze maatregel is noodzakelijk om aan de grenswaarden in het geurbeleid te voldoen.

In de berekening is aangegeven dat gebruik is gemaakt van de meerjarig gemiddelde statistisch meteorologische gegevens van meteostations Schiphol en Eindhoven voor de periode 1995 tot 2004. Voor geurverspreidingsberekeningen moet echter gebruik worden gemaakt van de referentiedata voor rekenperiode 2005 tot 2014.

5.3 Onderbouwing en conclusie

De berekende waarden voldoen aan de grenswaarden uit de beleidsregels voor het geurbeleid van Noord-Holland. In het onderzoek is een onderbouwing gegeven voor maatregelen voor het beperken van mogelijke geurhinder.

5.4 Samenvatting

De onderstaande punten zijn niet correct, missen onderbouwing of ontbreken in het onderzoek: Voor de berekening zijn niet de juiste meerjarig gemiddelde statistische meteorologische gegevens gehanteerd. Daarmee zijn de berekende waarden niet correct en is niet duidelijk of aan het geurbeleid kan worden voldaan. Het onderzoek moet hierop worden aangepast.

6. Bijlage 6: parkeerbehoefte

De onderbouwing voor de benodigde parkeerbehoefte staat beschreven in de memo 'Parkeerbehoefte Gezellenhuis Ouderkerk aan de Amstel' van 13 september 2021 en is uitgevoerd door Rho Adviseurs.

De parkeerbehoefte voor het café is gebaseerd op kentallen uit de CROW-publicatie in combinatie met de locatie en op oppervlak. Met een parkeerbehoefte van gemiddeld 5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO (minimaal 4 en maximaal 6 parkeerplaatsen) en een oppervlak van 250 m² BVO komt dit neer op 12,5 parkeerplaatsen.

Voor de recreatieve overnachting is de parkeerbehoefte gebaseerd op het aantal kamers. Gehanteerd is 1 parkeerplaats per kamer. Dit is een realistisch uitgangspunt.

7. Bijlage 7: mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan staat beschreven in het rapport 'Het Gezellenhuis De Huiskamer van Amstelland Mobiliteitsplan' van 21 maart 2023 door Rogier Groen en Marcel van Wieringen.

In het rapport staat beschreven dat bezoekers waar mogelijk naar het parkeerterrein aan de Ambachtenstraat worden geleid. Het is de bedoeling dat de parkeerplaatsen op het terrein van het Gezellenhuis zoveel mogelijk te reserveren voor ouderen en mindervaliden.

Het brouwen vindt plaats op de dagen dat het Gezellenhuis gesloten is voor bezoek. De verkeersbewegingen voor de brouwerij liggen lager dan voor het Gezellenhuis op reguliere dagen. Deze situatie is dan niet maatgevend. Levering van grondstoffen gebeurt door de brouwerij zelf.

In het onderzoek staat dat bevoorrading plaatsvindt aan de achterzijde van het pand. Hiervoor wordt afhankelijk van de leverancier gebruikgemaakt van bestel- of vrachtwagens. De activiteiten voor het laden en lossen en de verkeersbewegingen van bestel- en vrachtwagens zijn niet opgenomen in onder andere het akoestisch onderzoek.

8. Conclusie en samenvatting

In voorliggende notitie staat de second opinion beschreven die wij hebben uitgevoerd voor de onderzoeken geur, geluid, parkeerbehoefte en mobiliteitsplan voor het Gezellenhuis in Ouderkerk aan de Amstel.

De onderstaande punten zijn niet correct, missen onderbouwing of ontbreken in het onderzoek:

- In het geluidonderzoek en het mobiliteitsplan zijn de verkeersbewegingen voor het café gebaseerd op de parkeerplaatsen. Voor omzetting naar verkeersbewegingen is gebruikgemaakt van een factor. Onderbouwing voor deze factor ontbreekt, waardoor niet duidelijk is of het onderzochte gebruik representatief is.
- In het geluidonderzoek zijn geen verkeersbewegingen van bestelwagens of vrachtwagens meegenomen. In de ruimtelijke onderbouwing en het mobiliteitsplan staan deze wel genoemd.
- In het geluidonderzoek is de indirecte hinder door verkeersaantrekkende werking niet beschouwd.
- In het geluidonderzoek is voor het terras 1 persoon per m² terrasoppervlak gehanteerd. Meer gangbaar is 1 persoon per 1 tot 2 m² terrasoppervlak. Onderbouwing voor de keuze van het aantal personen ontbreekt en er is ook geen onderbouwing voor een gebruik van het terras door maximaal 50 personen, terwijl het ruimte biedt aan een hogere bezetting. Het terrasgebruik is daarmee niet representatief meegenomen in het onderzoek. In het geluidonderzoek is in de gecumuleerde geluidbelasting de uitstraling van muziekgeluid en installatiegeluid niet meegenomen. De gecumuleerde geluidbelasting is daarmee niet correct berekend, waarmee niet duidelijk is of aan de geldende normstelling kan worden voldaan.
- Voor de berekening zijn niet de juiste meerjarig gemiddelde statistische meteorologische gegevens gehanteerd. Daarmee zijn de berekende waarden niet correct en is niet duidelijk of aan het geurbeleid kan worden voldaan. Het onderzoek moet hierop worden aangepast.

Op basis van het huidige akoestisch onderzoek en onderzoek geur is niet duidelijk of het woon- en leefklimaat van de omwonenden voldoende wordt gerespecteerd. De onderzoeken vereisen aanpassing voor een zorgvuldig besluit.

ing. D.J. (Dennis) Sanders
Adviesbureau de Haan B.V.

D102409

Corten De Geer Advocaten
Grasweg 63 1031HX AMSTERDAM The Netherlands



Frankering betaald



R Aangetekend

D-A-1

College van B & W Ouder-Amstel
Team Vergunningen Toezicht/handhav Afde

3SPHNX6497

Doorzendservice

Recommandé

NL

Uitreiken aan: <naam onbekend>

POSTBUS 8

1420AA UITHOORN

3SPHNX6497451



3SPHNX6497451

P2202