

datum raadsvergadering : 7 februari 2025
onderwerp : Definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het wijzigen van het gebruik van het Gezellenhuis, Rondehoep Oost 29 in Ouderkerk aan de Amstel
portefeuillehouder : Victor Frequin
datum collegebehandeling : 11 december 2024
nummer raadsvoorstel : 24-110

Samenvatting

In november 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van het pand Rondehoep Oost 29 in Ouderkerk aan de Amstel, bekend als het 'Gezellenhuis'.

Het doel is om in het bestaande gebouw de diverse maatschappelijke activiteiten voort te zetten, in combinatie met een horecafunctie en een micro-brouwerij. In het voorhuis komt een logiesfunctie met 6 hotelkamers. In het midden van het Gezellenhuis wordt een eetcafé ingericht met aan de achterzijde de microbrouwerij (tevens podium).

Daarnaast blijft een deel van de maatschappelijke functie gewaarborgd ten behoeve van het cultureel centrum. Het cultureel centrum maakt ook gebruik van het bestaande podium van het Gezellenhuis.

Aan de oostkant en voor een deel aan de noordzijde van het rijksmonument wordt ook een terras gecreëerd ten behoeve van het eetcafé. Aan de achterzijde worden een parkeerterrein met 19 parkeerplaatsen en een fietsenstalling met 48 fietsparkeerplaatsen ingericht.

Het voorgenomen gebruik is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan.

Omdat de vergunningaanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend kan medewerking verleend worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo (de uitgebreide procedure).

Op 29 februari 2024 heeft u voor dit verzoek een (ontwerp-) verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgegeven.

Tijdens de terinzageperiode zijn namens de eigenaren/bewoners van twee naastgelegen woningen zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen. Dit heeft niet geleid tot andere inzichten of wijzigingen in het plan. Daarom wordt u nu gevraagd een definitieve VVGB af te geven.

Wat is de juridische grondslag?

De juridische grondslag is artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat de aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 valt deze onder de dan geldende wet- en regelgeving en is de Omgevingswet hierop niet van toepassing.

Wat is de voorgeschiedenis?

Het Gezellenhuis, de houten zaal, is in 1902 gebouwd naar een ontwerp van het bekende architectenbureau van Jos Cuypers en Jan Stuyt voor de R.K. Jongelingenvereniging Sint Aloys. Het bakstenen voorhuis is uit 1921, naar een ontwerp van J.J. Peeters.

In de grote zaal waren 200 zitplaatsen, een toneel van 5,7 x 8m met aan weerszijden kleedkamers. In het gebouw waren ook een bestuurskamer, een bibliotheek en een kegelbaan.

Het Gezellenhuis is op 23 november 1999 aangewezen als rijksmonument.

Het gehele pand heeft volgens het geldende bestemmingsplan (het tijdelijke omgevingsplan) een maatschappelijke bestemming, met een aanduiding 'wonen' op het voorhuis.

Het Gezellenhuis stond al ruim 12 jaar leeg en was in verval. Op particulier initiatief is de restauratie in gang gezet. Op 19 januari 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning 'activiteit bouwen' ingediend voor het restaureren, verbouwen, gedeeltelijk slopen en het verwijderen van asbest van het rijksmonument het Gezellenhuis. Deze vergunning is op 21 juli 2022 verleend. De verbouwing is (nagenoeg) afgerond.

Nu wordt de herontwikkeling opgepakt. Het pand houdt de maatschappelijke functie, aangevuld met horeca en een microbrouwerij.

In november 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het deels afwijkend gebruik van het pand.

In het bestaande gebouw worden de diverse maatschappelijke activiteiten voortgezet, in combinatie met een horecafunctie met daarin een microbrouwerij. In het voorhuis komt een logiesfunctie met 6 hotelkamers. In het midden van het Gezellenhuis wordt het eetcafé ingericht met aan de achterzijde de microbrouwerij (en tevens podium).

Daarnaast blijft een deel van de maatschappelijke functie gewaarborgd ten behoeve van het cultureel centrum. Het cultureel centrum maakt gebruik van het bestaande podium aan de zuidzijde van het Gezellenhuis.

Aan de oostkant en voor een deel aan de noordzijde van het pand komt een terras ten behoeve van het eetcafé.

Aan de achterzijde worden een parkeerterrein met 19 parkeerplaatsen en een fietsenstalling met 48 fietsparkeerplaatsen ingericht.

Op 29 februari 2024 heeft u voor dit verzoek een (ontwerp-)VVGB afgegeven.

Het voornemen om medewerking te verlenen aan dit verzoek heeft ter inzage gelegen van 15 mei tot en met 25 juni 2024. Tegen dit voornemen zijn zienswijzen ingekomen namens de eigenaren/bewoners van de naastgelegen woningen. Dit betekent dat u nogmaals een besluit moet nemen, nu voor het afgeven van de definitieve VVGB.

Waarom dit raadsvoorstel?

De aangewezen procedure voor het verlenen van medewerking aan dit verzoek is de uitgebreide procedure zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3, van de Wabo. Het plan past niet in de door uw raad vastgestelde lijst met categorieën, waarvoor een 'algemene' VVGB is afgegeven. Daarom is er een VVGB van uw raad nodig.

Aangezien er zienswijzen tegen de ontwerpverklaring zijn ingediend kan de VVGB niet geacht te zijn verleend conform beslispoint 3 van het raadsbesluit van 29 februari 2024 over dit onderwerp en dient u een besluit te nemen over het afgeven van de definitieve VVGB.

Wat gaan we doen?

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan/het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' uit 1913 heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Het realiseren van logies, een microbrouwerij, een eetcafé en een terras is niet passend binnen de bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk'. Logies vindt plaats op de plek waar nu gewoond mag worden en het eetcafé en microbrouwerij zijn enkel ondergeschikt toegestaan. Rondom het perceel worden geluidschermen van 2,5m hoog geplaatst, terwijl volgens de planregels een hoogte van maximaal 2m is toegestaan.

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

De reguliere procedure kan niet worden toegepast omdat de beoogde gebruikswijziging plaatsvindt in een Rijksmonument. Het advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is inmiddels verkregen.

Het voornemen is om medewerking te verlenen aan de onderhavige aanvraag.

Wat is het maatschappelijke effect?

Zoals hierboven al is vermeld stond het Gezellenhuis al ruim 12 jaar leeg en was in verval. Op particulier initiatief is de restauratie in gang gezet en inmiddels nagenoeg voltooid.

Het onderhavige plan maakt het mogelijk dat het pand behouden is gebleven en is gerestaureerd. Het pand behoudt haar maatschappelijke functie, hetgeen mogelijk is door het aanvullende gebruik met horeca, een microbrouwerij en een logiesfunctie. Het cultureel centrum zal medegebruik maken van het pand en het bestaande podium. In de te verlenen vergunning en de nog te verlenen vergunningen (horeca-exploitatie, alcoholvergunning) worden extra voorschriften opgenomen om overlast voor de omgeving te voorkomen.

Zienswijzen

Zoals eerder vermeld zijn er zienswijzen ingediend namens de eigenaren/bewoners van de twee naastgelegen woningen.

Naast een aantal formele en procedurele zienswijzen zijn deze zienswijzen met name gericht op de vrees voor geluidsoverlast, geuroverlast en overlast als gevolg van parkeren.

In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen is op deze zienswijzen ingegaan. Wij verwijzen u naar het bijgevoegde stuk. Onze conclusie is dat de situatie ruimtelijk aanvaardbaar blijft en weinig afwijkt van de gebruiksmogelijkheden van dit perceel conform de vigerende bestemming.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Dit rijksmonument, staat al sinds 2012 leeg en diende gerenoveerd te worden. Er heeft zich geen exploitant aangediend die met inachtneming van de maatschappelijke bestemming in staat is deze investeringen te doen.

Door het onderhavige initiatief blijft de sociaal-maatschappelijke waarde van het gebouw als plaats van ontmoeting en ontspanning behouden. En, zoals hiervoor al is opgemerkt, de nieuwe situatie is ruimtelijk aanvaardbaar en wijkt nauwelijks af van de gebruiksmogelijkheden van het perceel conform de vigerende bestemming. Het geheel overziend is het belang om medewerking te verlenen aan dit initiatief groter dan het belang van reclamanten.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen en de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

In februari 2022 is een bijeenkomst georganiseerd waarbij de toegestroomde buurtbewoners op de hoogte zijn gebracht van de laatste stand van zaken. Hierbij hebben ook de beoogde exploitanten een presentatie gegeven. Op 16 maart 2022 is een tweede buurtbijeenkomst georganiseerd op eenzelfde wijze. Daarnaast is op 22 maart 2022 een bijeenkomst voor de maatschappelijke organisaties georganiseerd, voor onder andere het Museum Amstelland, Theresia, Coherente, de kookclub, cultureel erfgoed en de kerken.

Wat is het vervolg?

Indien u instemt met ons voorstel om de VVGB te verlenen zal de vergunningprocedure worden voortgezet. De verleende vergunning zal op de gebruikelijke manier worden bekendgemaakt. Tegen dit besluit staat beroep open.

Hoe monitoren en evalueren we?

Niet van toepassing.