



Zaaknummer : Z2023-00000629
Documentnummer : D2024-00004914
Kenmerk : 7686169
Bijlagen :
Beh. ambtenaar :
Telefoonnummer : (020) 49 62 121
E-mailadres : gemeente@ouder-amstel.nl

■■■■■
Rondehoep West 40
1191 KL OUDERKERK AAN DE AMSTEL

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 geluidsschermbaan 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,

[REDACTED] [REDACTED]

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] [REDACTED] Rondehoep West 40, 1191 KL te Ouderkerk aan de Amstel, 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 horecavergunning 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 ontwerpbeschiikking 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:



Rondehoep West 40
1191 KL OUDERKERK AAN DE AMSTEL

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 2023	Aanvraagdocument publiceerbaar 7686169_1700822838996_publiceerbareaanvraag.pdf - D2023-00004191
Aanvraagdocument publiceerbaar	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_onderbouwing_Rondehoep_Oost_29__te_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 geplaatst 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,



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 een melding noodzakelijk is.