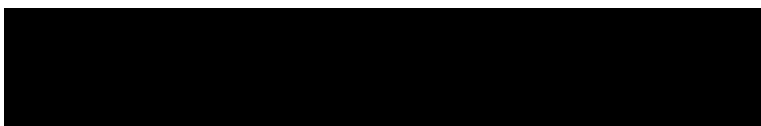


Ruimtelijke onderbouwing

Project	<i>Gezellenhuis, Rondehoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel</i>
Status	<i>Versie 2.2</i>
Projectnummer	<i>21347</i>
Kenmerk	<i>21347.01RO</i>
Datum	<i>2 november 2023</i>
Auteur	
Controle	



COLOFON



Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Projectlocatie	6
2.2	Geschiedenis	6
2.3	Huidige situatie	7
2.4	Toekomstige situatie	7
2.5	Geldende bestemmingsplannen	9
3	Ruimtelijk beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking	25
4.2	Archeologie	26
4.3	Cultuurhistorie	26
4.4	Bedrijven en milieuzonering	29
4.5	Bodem	31
4.6	Duurzaamheid	32
4.7	Externe veiligheid	33
4.8	Geluid	36
4.9	Geur	39
4.10	Hoogspanninglijnen	39
4.11	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)	41
4.12	Luchtkwaliteit	42
4.13	Natuur	44
4.14	Verkeer en parkeren	45
4.15	Water	48
4.16	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	50
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	52
5.1	Economische uitvoerbaarheid	52
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	54

Bijlagen

1	Bodemonderzoek (Back, 2021)
2	Geluidonderzoek, M+P (2023)
3	Geuronderzoek, M+P (2023)
4	Luchtkwaliteit, M+P (2023)
5	Stikstofberekening, Van der Goes en Groot (2023)
6	Parkeerbehoefte, Rho (2021)

- 7 Mobiliteitsplan Gezellenhuis (2023)
- 8 Aanmeldnotitie m.e.r. (2023)
- 9 Participatieverslag (2023)
- 10 Onderzoek externe veiligheid (2023)

1 INLEIDING

In opdracht van [REDACTED] heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van zes hotelkamers, een microbierbrouwerij, een eetcafé en een cultureel centrum binnen het bestaande rijksmonument het Gezellenhuis ter plaatse van de Rondehoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Omdat sprake is van de transformatie van een bijbehorend bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 4, lid 9, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangevraagd. Hierbij is normaliter conform artikel 3.7 van de Wabo de reguliere procedure van toepassing. Daarnaast is geen ruimtelijke onderbouwing vereist, maar kan volstaan worden met een ruimtelijke en milieutechnische motivering. In dit geval betreft het een rijksmonument waardoor 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, Wabo. Dit doet verder niets af aan de motivering die benodigd is. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

Met voorliggende aanvraag wordt enkel het afwijken van het bestemmingsplan (planologische strijdigheid) aangevraagd. Voor de herstel, renovatie en bouwwerkzaamheden (uitbreiding) van het rijksmonument is al een vergunning aangevraagd en op 21 juli 2022 verleend. Deze aanvraag betreft dus enkel de functiewijziging.

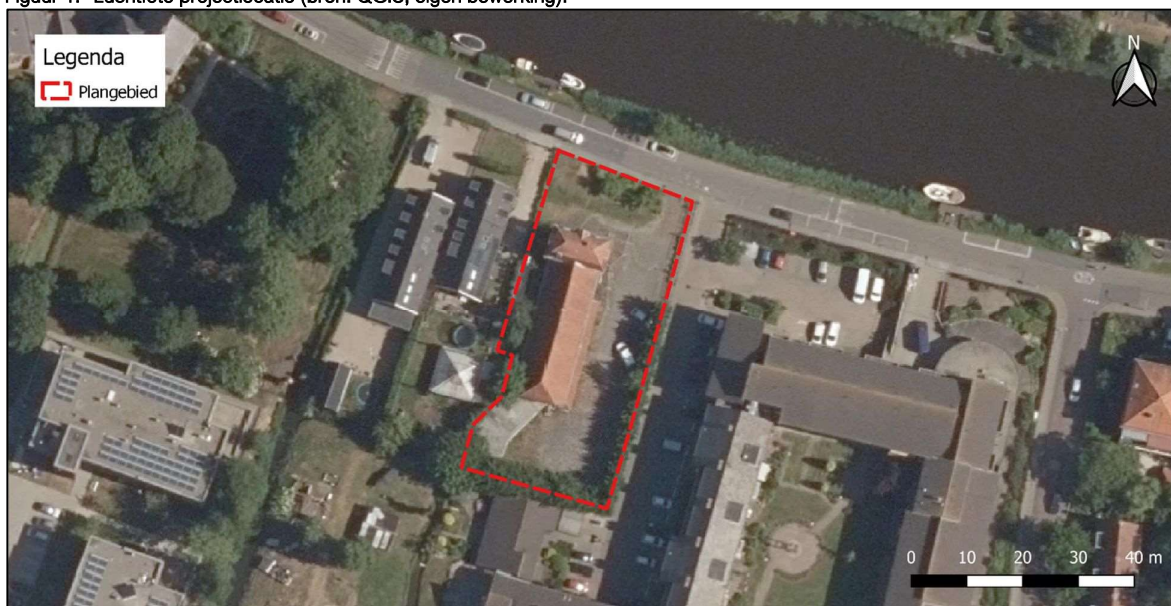
2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Rondehoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel en betreft het rijksmonument het Gezellenhuis. De Rondehoep Oost is gelegen aan het water Bullewijk, dat in westelijke richting uitmondt in de Amstel. Het centrum van Ouderkerk aan de Amstel is ten noorden van het plangebied en Bullewijk gelegen. Kadastraal staat de locatie bekend als ASL00 - G – 1405. De locatie wordt globaal begrensd door:

- Rondehoep Oost en Bullewijk ten noorden, met aan de overkant de begraafplaats Beth Haim;
- Het Gezellenplein en zorgwoningen en een hospice ten oosten;
- Maatschappelijke functies en woningbouw ten zuiden;
- Woningbouw ten westen.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking).



2.2 GESCHIEDENIS

Het Gezellenhuis is als rijksmonument geregistreerd onder het nummer rijksmonument ID 511295 op 23 november 1999. De bouw van het Gezellenhuis startte in 1903 met de aanleg van het in ambachtelijk-traditionele trant uitgevoerde, houten achterste gedeelte, ontworpen door P.J. Peeters. Vervolgens werd in 1921 begonnen met de realisatie van het in rationalistische trant uitgevoerde bakstenen voorhuis. Het gezellenhuis diende als verenigingsgebouw. Het Gezellenhuis werd in gebruik genomen als onderdak voor de verenigingsactiviteiten van de jongelingenvereniging St. Aloysius. In de grote zaal waren circa 200 zitplaatsen aanwezig en een toneel met kleedkamers. Ook waren er een bestuurskamer, bibliotheek en een kegelbaan.

2.3 HUIDIGE SITUATIE

Het gehele pand heeft volgens het geldende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 2.5) een maatschappelijke bestemming met een aanduiding 'wonen' op het voorhuis. Kadastraal is het Gezellenhuis beschreven als 'wonen met bedrijvigheid en erf-tuin'. Echter staat het Gezellenhuis de afgelopen circa 12 jaar leeg en is het verval in het gebouw ingetreden. De huidige situatie bestaat reeds uit een podium, een in tweeën te delen zaal ten behoeve van maatschappelijk gebruik met ondersteunende horeca zoals het schenken bij gelegenheden van koffie, thee en een biertje en een apart woongedeelte. Stadsherstel heeft in 2020 al onderzocht of het pand herontwikkeld kan worden. Vanwege de aanwezigheid van asbest heeft Stadsherstel zich teruggetrokken. Op particulier initiatief wordt de restauratie en herontwikkeling nu opgepakt. Er is besloten om het rijksmonument te gaan restaureren, waarna het geëxploiteerd kan worden ten behoeve van een horecafunctie en maatschappelijke functie.

Op 19 januari 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen ingediend voor het restaureren, verbouwen, gedeeltelijk slopen en het verwijderen van asbest van het rijksmonument het 'Gezellenhuis'. Deze omgevingsvergunning is op 21 juli 2022 verleend. Voorliggende aanvraag betreft enkel de functiewijziging van het pand.

2.4 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het doel is om in het gebouw de diverse maatschappelijke activiteiten voort te zetten in combinatie met een horecafunctie met daarin een micro-brouwerij. In het voorhuis komt een logiesfunctie met 6 hotelkamers. In het midden van het Gezellenhuis wordt het eetcafé ingericht met aan de achterzijde de microbierbrouwerij (en tevens podium) op het bestaande podium. KEK! Bier zal alles exploiteren. Daarnaast blijft een deel van de maatschappelijke functie gewaarborgd ten behoeve van het cultureel centrum. Het cultureel centrum maakt ook gebruik van het bestaande podium aan de zuidzijde van het Gezellenhuis. De grote zaal kan in tweeën worden gedeeld middels de bestaande schuifdeuren, waardoor het eetcafé tegelijkertijd geopend kan zijn met de uitvoering van een try out voorstelling of theatervoorstelling. Omdat er sprake kan zijn van twee verschillende zalen, wordt er een lange bar gerealiseerd waarbij de bar opgesplitst kan worden in twee delen door de grote schuifdeuren midden in de zaal door de bar heen te laten lopen zodat je in feite twee barren krijgt, voor elke zaal één. 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. Aan de voorzijde zal een moestuin worden gerealiseerd, waarvan de verse producten worden gebruikt in de keuken van het eetcafé. De volgende maatvoeringen worden gehanteerd:

Ruimte	Begane grond m²	Eerste verdieping m²	Tweede verdieping m²
01 parkeerterrein	414,46		
02 fietsenstalling	48,87		
03 terras	260		
04 podium/microbierbrouwerij	55,97		
05 eetcafé	184,61		
06 berging/opslag	11,14		
07 keuken	47,38		
08 toiletgroep	11,49		
09 verkeersruimte	20,63		
10 logies	29,52		
11 logies		32,57	
12 logies			37,6
Totaal	1117,41	32,57	37,6 = 1.187,58

Figuur 2. Huidige situatie (bron: Google Streetview, mei 2018).



Figuur 3. Plattegrond toekomstige situatie begane grond. (bron: Bouwkundig bureau J.Steur B.V).



2.5

GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Ouderkerk aan de Amstel” geldend. Dit plan is op 20 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Ouder-Amstel. De projectlocatie 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. Figuur 4 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking. Geraadpleegd op 20 september 2021).



BESTEMMINGSPLAN OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ongeschikt sportvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', uitsluitend voor een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens voor wonen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg', uitsluitend voor gezondheidszorg;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenarts', uitsluitend voor een dierenartspraktijk;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte', uitsluitend voor een praktijkruimte;
- g. 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.

Onder 'maatschappelijke voorzieningen' valt volgens artikel 1.48: '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.'

Het realiseren van logies, een microbierbrouwerij, een eetcafé (grand café) en een terras is niet passend binnen de bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk'. Logies vindt plaats op de plek waar nu gewoon mag worden en het eetcafé en microbrouwerij zijn enkel ondergeschikt toegestaan. Bouwwerkzaamheden worden in het kader van deze aanvraag (functiewijziging) niet uitgevoerd, daarom is er verder niet getoetst aan de bouwregels. Het oprichten van een cultureel centrum is wel toegestaan binnen de maatschappelijke bestemming.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 Waterbeschermingszone

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "waterbeschermingszone" mogen bouwwerken uitsluitend worden opgericht na positief advies van het waterschap.

De gebiedsaanduiding 'waterbeschermingszone' legt geen beperkingen voor de ontwikkeling op. Er is geen sprake van het oprichten van bouwwerken. Voorliggende aanvraag voorziet enkel in een functiewijziging waardoor het niet in strijd is met de waterbeschermingszone.

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'.

HERZIENING OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

- a. Artikel 25.1 van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Ouder-Amstel bij besluit van 20 juni 2013 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.Ouderkerk-VA01, wordt hernoemd en komt als volgt te luiden:

25.1 Waterbeschermingszone

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterbeschermingszone' mogen bouwwerken uitsluitend worden opgericht na positief advies van het waterschap.

- b. De op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Ouder-Amstel bij besluit van 20 juni 2013 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.Ouderkerk-VA01, opgenomen gebiedsaanduiding 'waterbeschermingszone' vervalt en wordt vervangen door de in het plan opgenomen gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterbeschermingszone'.

De herziening van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – waterbeschermingszone' heeft betrekking op een naamwijziging en verbeeldingwijziging. 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. Hierdoor valt deze dubbelbestemming wel binnen het plangebied.

BESTEMMINGSPLAN OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat-Waterkering" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterkering;
- b. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de verbeelding.

21.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering.

Voor het bouwen ten behoeve de overige bestemmingen geldt dat dit;

- a. geschiedt overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterkering;
- c. geen negatieve invloed heeft op de bestaande waterkering;

d. alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de waterkering.

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' legt geen beperkingen voor de ontwikkeling op. Er is geen sprake van het oprichten van bouwwerken. Het plan voorziet enkel in een functiewijziging waardoor het niet in strijd is met de bouwregels van de dubbelbestemming.

Reparatieplan Ouderkerk aan de Amstel

De gemeenteraad van Ouder-Amstel heeft op 16 juni 2016 het bestemmingsplan "Reparatieplan Ouderkerk aan de Amstel" vastgesteld. Dit plan heeft betrekking op andere bestemmingsregels dan 'Maatschappelijk', de algemene regels en de overgangs- en slotregel. Het reparatieplan heeft geen betrekking op het plangebied of de beoogde functiewijziging.

Parkeren Ouder-Amstel

Op 11 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van Ouder-Amstel het bestemmingsplan "Parkeren Ouder-Amstel" vastgesteld. Op 29 november 2014 is een wetswijziging van onder andere de Woningwet inwerking getreden. Deze wijziging heeft tot gevolg dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening vervallen. In de wet is een overgangsregeling opgenomen, namelijk dat artikelen uit de Woningwet van toepassing blijven tot het tijdstip dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd, echter uiterlijk tot 1 juli 2018. Dit betekent dat na 1 juli 2018 een bestemmingsplan niet meer kan terugvallen op de bepalingen uit de bouwverordening en dus gemeenten de gewenste parkeereisen in het bestemmingsplan moeten opnemen. De gemeentelijke parkeernormen werken dan niet meer door in de bestemmingsplannen via de bouwverordening. Om deze reden stelt de gemeente Ouder-Amstel dit bestemmingsplan op in de vorm van een paraplubestemmingsplan. In dit geval gaat het om het opnemen van parkeernormen in de bestemmingsplannen waarin dat nog niet is geregeld.

Binnen het paraplubestemmingsplan parkeren voor de gemeente Ouder-Amstel 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. Over het algemeen wordt voor nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde van dit minimum en maximum gekozen. Gemeente Ouder-Amstel is voornemens om een onafhankelijke parkeernota vast te stellen met daarin beleidsregels voor parkeren. Dit toekomstige parkeerbeleid is onlosmakelijk verbonden met dit paraplubestemmingsplan. De normen die in de nota worden vastgesteld zijn daarmee direct van toepassing in dit bestemmingsplan. Paragraaf 4.14 toetst aan de geldende parkeernormen.

Bestemmingsplan Evenemententerreinen, terrassen e.a.

De gemeenteraad van de Ouder-Amstel heeft op 31 januari 2019 het paraplubestemmingsplan Evenemententerreinen, terrassen e.a. vastgesteld. De aanleiding en het doel van dit paraplubestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van evenementen (waaronder ook markten en een kermis) op daartoe geschikte terreinen en het juridisch-planologisch regelen van terrassen van horecabedrijven in de openbare ruimte.

De gemeente Ouder-Amstel is een levendige gemeente waar sprake is van een gevarieerd aanbod aan horecagelegenheden. De daarbij behorende terrassen dragen bij aan het verlevendigen van de gemeente en zorgen voor een goede sfeer in de verschillende kernen. Uit ambtelijke toetsing is gebleken dat de geldende bestemmingsplannen - voor zover het de openbare ruimte betreft - bestaande terrassen niet altijd toestaan. Op basis van jurisprudentie moet een bestemmingsplan het gebruik van de gronden als terras wel mogelijk maken. Een exploitatievergunning als bedoeld in de APV is niet voldoende. De gemeente heeft daarom besloten om terrassen via een parapluregeling alsnog mogelijk te maken op de locaties waar dit ruimtelijk wenselijk en verantwoord is. Het voorliggende facetbestemmingsplan heeft betrekking op de openbare ruimte die door een aantal horecabedrijven wordt gebruikt als terras. Het gebruik van terrassen kan gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat waaronder het geluidsniveau ter plaatse. Op grond van de APV kunnen beperkingen worden gesteld aan de openingstijden. Op deze wijze kan in iedere situatie maatwerk worden

geleverd. Dit verdient de voorkeur boven een algemene regulering van de openingstijden in een bestemmingsplanregel.

Bij het bepalen van de situering van de nieuwe terrassen is er rekening gehouden met beschikbare doorloopruimte voor voetgangers, bestaande parkeervoorzieningen, het schoonhouden van de omgeving en de geluidsoverlast. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn de afmetingen en situering van het terras geregeld middels een gebiedsaanduiding. Een terras dient verder ten dienste te staan van een horecabedrijf en dient de zijdelingse perceelsgrenzen van het aangrenzende horecabedrijf niet te overschrijden. Een terras mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen en de aanwezigheid van een terras(afscheiding) moet de toegankelijkheid voor hulpdiensten niet in gevaar brengen.

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat er geen gebiedsaanduiding 'overige zone – terrassen' aanwezig is op het perceel. De regels van dit bestemmingsplan zijn derhalve niet van toepassing op voorliggend project. Wel wordt een terras aangelegd. Het terras staat ten dienste van het eetcafé en de microbierbrouwerij en de zijdelingse perceelsgrenzen worden niet overschreden. De verkeersveiligheid wordt toegelicht in paragraaf 4.14, het aspect geluid wordt toegelicht in paragraaf 4.8 en het schoonhouden van de omgeving komt aan bod in de duurzaamheidsparagraaf 4.6. Ondanks dat dit bestemmingsplan niet van toepassing is, wordt wel rekening gehouden met de uitgangspunten.

Toets aan bestemmingsplan

De functiewijziging van het bestaande Gezellenhuis naar logies, een microbierbrouwerij, een eetcafé en een terras is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk', waarbinnen logies en een zelfstandige horecafunctie niet zijn toegestaan. Het realiseren van een cultureel centrum is toegestaan binnen de maatschappelijke bestemming.

Om de genoemde strijdigheid weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen en de voorliggende rapportage geeft de ruimtelijke onderbouwing voor de gewenste functiewijziging.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 5. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De NOVI is erop gericht om voor deze vier prioriteiten de nationale beleidskeuzes (op strategisch niveau) zo scherp mogelijk te formuleren. Waar keuzes op nationaal niveau in de NOVI zelf niet of nog niet scherp gemaakt kunnen worden of waar dit niet verstandig is, wordt richting gegeven aan decentrale keuzes.

In de NOVI worden in totaal 21 nationale belangen benoemd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft een binnen gemeente Ouder-Amstel gelegen herontwikkeling van een bestaand monument (Gezellenhuis). Aangezien bij deze transformatie verder geen sprake is van grote nationale belangen valt deze ontwikkeling niet onder de primaire verantwoordelijkheid van het Rijk. De beoogde ontwikkeling sluit daarbij wel aan op meerdere in de NOVI aangekaarte prioriteiten, opgaven en nationale belangen.

De meest relevante aansluiting wordt gevonden bij nationaal belang nummer 19: 'Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang'. De opgave is cultureel erfgoed en (inter)nationale unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie. De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van het rijksmonument het Gezellenhuis. Er is sprake van een transformatie van een rijksmonument, dat in de huidige situatie vervallen is. Middels de functiewijziging en de restauratie zal het rijksmonument worden opgeknapt en weer in gebruik worden genomen, waardoor het erfgoed tevens op positieve wijze onder de aandacht van het publiek komt.

Daarnaast sluit de beoogde ontwikkeling bijvoorbeeld aan op de nationale belangen gericht op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, en het waarborgen van een gezonde en veilige leefomgeving

(omgevingsaspecten in hoofdstuk 4) en wordt de waterveiligheid en klimaatbestendigheid gewaarborgd (paragraaf 4.6 en 4.15).

3.1.1.2 Conclusie

De transformatie van het Gezellenhuis sluit aan bij een aantal relevante nationale belangen vanuit de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden. De onderwerpen uit het Barro zijn nader uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). De verschillende nationale belangen zijn hieronder weergegeven.

- | | | |
|--|---------------------------------------|--|
| • Rijksvaarwegen | • Defensie | • Natuurnetwerk Nederland |
| • Project Mainportontwikkeling Rotterdam | • Hoofdwegen en landelijke spoorwegen | • Primaire waterkeringen buiten het kustfundament |
| • Kustfundament | • Elektriciteitsvoorziening | • IJsselmeergebied |
| • Waddenzee en waddengebied | • Buisleidingen van nationaal belang | • Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde |
| • Grote rivieren | | |

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van het Barro en Rarro (geconsolideerd 1 december 2020) bevindt het plangebied zich binnen een gebied waarbinnen defensie een onderwerp van nationaal belang vormt. Op basis van kaart 6 bij het Rarro, kan worden geconcludeerd dat het gaat om radarstations en bijbehorende beperkingengebieden ter voorkoming van verstoring. Het projectgebied is gelegen binnen meerdere radarverstoringengebieden, namelijk:

- radarverstoringengebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP;
- radarverstoringengebied bouwwerken behorende bij radarstation Schiphol Centrum;
- radarverstoringengebied bouwwerken behorende bij radarstation Schiphol TAR West.

De beoogde ontwikkeling behelst enkel de functiewijziging van een bestaand rijksmonument. Derhalve vinden er met deze aanvraag geen bouwwerkzaamheden plaats (deze zijn inmiddels vergund). De radars worden gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling niet verstoord. Belemmeringen worden dan ook niet verwacht, waardoor een nadere beoordeling op dit onderdeel niet noodzakelijk is.

3.1.2.2 Conclusie

Met voorliggende ontwikkeling wordt voldaan aan de algemene regels uit het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4 van voorliggende rapportage, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro en dient doorlopen te worden indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De toets aan de ladder vindt plaats in paragraaf 4.1.

3.1.3.2 Conclusie

Het Bro is van toepassing op het project en er dient getoetst te worden aan de genoemde onderwerpen. De toets aan de ruimtelijke en milieutechnische aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4, evenals de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het 'waarom' en ten dele over het 'wat'. Onder de hoofdambitie, 'balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In de eerste fase van de omgevingsvisie, zijn verkenningen uitgevoerd. Deze verkenningen maken nu onderdeel uit van de omgevingsvisie. In de Verkenningen NH2050 zijn acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd. Een van deze acht hoofdthema's is verstedelijking. Hierin wordt aangegeven wonen en werken binnen stedelijk worden geconcentreerd middels transformeren, bundelen en verdichten. De beoogde ontwikkeling vindt hier aansluiting bij, omdat er sprake is van een functiewijziging. Het vervallen rijksmonument Gezellenhuis wordt gerestaureerd en in gebruik genomen als onder andere een logiesfunctie, eetcafé en microbierbrouwerij. Daarnaast is één van de kritische succesfactoren om erfgoed en waardevolle gebouwen te herbestemmen, wat middels onderhavige ontwikkeling wordt bewerkstelligd door het rijksmonument nieuw leven in te blazen.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambitie van de provincie om verstedelijking vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen. De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en er wordt voorzien in een transformatie van een rijksmonument. De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte zal blijken uit de beleidstoets in de navolgende paragrafen.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van de digitale planviewer is zichtbaar welke afdelingen en artikelen betrekking hebben op het plangebied. Relevant voor onderhavige ontwikkeling is de ligging binnen Bodemsanering, Peilbesluit, Regionale verdringingsreeks AGV en Beschermingszone regionale waterkering. Hieronder wordt nader op de bij deze gebieden behorende artikelen ingegaan.

Figuur 6. Van toepassing zijnde artikelen ter hoogte van het roze kruis/plangebied (bron: Omgevingsverordening NH2020).



Bodemsanering

Indien sprake is van bodemsanering waarmee GS heeft ingestemd, moet de sanering gemeld worden voor de feitelijke aanvang van de grondsanering. In voorliggend project is geen sprake van bodemsanering en is dit artikel niet van toepassing.

Peilbesluit

Het waterschapsbestuur stelt een of meerdere peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen. In voorliggend geval heeft het waterschap Amstel Gooi Vecht een peilbesluit genomen voor de oppervlaktewaterlichamen. Dit artikel is niet van toepassing op voorliggend plan.

Regionale verdringingsreeks AGV

Het gaat hier over hoe omgegaan moet worden in gevallen van acuut watertekort en de beschikbaarheid van voldoende water. Er is geregeld welke behoeften voorgaan boven de anderen en draagt bij aan de slagvaardigheid van de waterbeheerders indien nodig. Dit artikel is dus niet van toepassing op de voorliggende gebruikswijziging van een bestaand gebouw.

Regionale waterkering

Dit artikel zorgt voor de bescherming van de waterkerende functie van de aanwezige regionale waterkering. De beoogde ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van een bestaand rijksmonument. Derhalve zal er geen sprake zijn van grondroerende werkzaamheden of werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem. Wel worden er geluidsschermen geplaatst binnen de beschermingszone van de kering. Hiervoor wordt advies gevraagd aan het waterschap. De beschermingszone van de regionale waterkering wordt volledigheidshalve verder toegelicht in paragraaf 4.15.

De Omgevingsverordening NH2020 gaat in artikel 6.16 specifiek in op verblijfsrecreatie. Dit artikel geeft aan dat een ruimtelijk plan in lijn dient te zijn met de binnen een regio opgestelde afspraken voor verblijfsrecreatie.

Kortverblijf is enkel toegestaan wanneer de verblijfsrecreant een hoofdverblijf elders heeft. Allerlaatst maakt een ruimtelijk plan regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie mogelijk. In de navolgende paragrafen wordt in gegaan op het regionaal en gemeentelijk beleid. De logiesfunctie maakt enkel kortverblijf mogelijk zonder dat er gewoond kan worden. De bedrijfsmatige exploitatie wordt in het ruimtelijk plan vastgesteld.

3.2.2.2 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020 wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 MRA Agenda 2020-2024

De samenwerking in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) richt zich op het versterken van de internationale positie als economische topregio met hoge leefkwaliteit. We staan echter voor urgente, grote en complexe opgaven. Daardoor komen deze positie en de leefkwaliteit onder druk te staan en dat geldt ook voor het welvaarts- en welzijnsniveau van de mensen die in de MRA wonen en werken. Om die opgaven met het oog op de langere termijn van een passend antwoord te voorzien, worden in deze agenda twee leidende principes gehanteerd: de toekomstbestendige metropool en de evenwichtige metropool.

Deze overkoepelende ambitie – werken aan een internationale topregio met hoge leefkwaliteit door te investeren in een toekomstbestendige en evenwichtige metropool – geeft richting aan de MRA-samenwerking en is vertaald naar vier bestuurlijke opdrachten. Binnen elke opdracht is een ambitie geformuleerd, die vervolgens is uitgewerkt naar een beperkt aantal uitvoeringslijnen. In de jaarlijkse werkplannen van de MRA worden de uitvoeringslijnen uitgewerkt in concrete acties en resultaten. De opdrachten zijn:

- Opdracht 0: de samenwerking verder versterken;
- Opdracht 1: werk maken van een veerkrachtige, inclusieve en schone MRA-economie;
- Opdracht 2: bouwen voor de woningbehoefte en met groei de leefkwaliteit van het geheel versterken;
- Opdracht 3: vaart maken met het metropolitaan mobiliteitssysteem.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling maakt onder andere een logiesfunctie, een microbierbrouwerij, een terras en een cultureel centrum mogelijk binnen een te restaureren rijksmonument. In de agenda wordt gesproken over een groei in de horecasector binnen de MRA, waarbij onderhavige te realiseren functies aansluiten. Daarnaast behoort 'Recreatie en toerisme' als onderdeel bij opdracht 2 'bouwen voor de woningbehoefte en met groei de leefkwaliteit van het geheel versterken'. Het doel hiervan is het faciliteren van de groei van het aantal bezoekers aan de metropool Amsterdam op een dusdanige wijze dat er een evenwichtige balans bestaat tussen inwoners, bedrijven en bezoekers. De MRA zet onder andere in op het behoud en de versterking van recreatiemogelijkheden, het realiseren van veel recreatiemogelijkheden en het toegankelijk maken en versterken van de culturele en recreatieve rijkdom van de regio voor alle inwoners en bezoekers. De culturele programmering betreft in onderhavige ontwikkeling het Gezellenhuis.

3.3.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de MRA Agenda 2020-2024.

3.3.2 Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025

De eerste herijking van de Strategische Agenda toerisme in de MRA 2025 is in juli 2017 vastgesteld. In de Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025 stellen de overheden uit de MRA gezamenlijk doelen voor 2025 voor de groei van toerisme te faciliteren en het borgen van een balans tussen bewoners, bezoekers en

bedrijven. Deze doelen betreffen doelen die regionale inzet of afstemming vereisen. De doelstellingen zorgen voor meer samenwerking, betere afstemming en een gezamenlijke focus.

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een magneet voor bezoekers. Nationale bezoekers en internationale bezoekers, vrijetijdsbezoekers en zakelijke bezoekers. En dat is maar goed ook, want bezoekers zijn ontzettend belangrijk voor de economie van de MRA. Geld dat ze besteden aan overnachtingen en diners, maar bijvoorbeeld ook aan bestedingen in winkels, openbaar vervoer en aan musea.

Groei van het toerisme is geen hoofddoelstelling op zich. Het is een gegeven. Het toerisme naar (de regio) Amsterdam gaat groeien, en het is aan de samenwerkende overheden in de MRA om dit op een dusdanige manier te faciliteren dat de overlast zoveel mogelijk wordt tegen gegaan, dat de economische voordelen zoveel mogelijk worden benut, en dat deze economische voordelen bovendien ook ten goede komt aan meer mensen in de MRA. De hoofddoelstellingen zijn als volgt geformuleerd:

- 1) De groei van het aantal bezoekers aan de metropool Amsterdam faciliteren we op een dusdanige wijze dat er balans bestaat tussen bewoners, bedrijven en bezoekers. Drukke plaatsen worden zoveel mogelijk ontzien, bezoekers worden gespreid over de regio in tijd en ruimte, zowel voor dag bezoek als meerdaags bezoek.
- 2) In 2025 is het aantal internationale bezoekers dat naast Amsterdam ook een bezoek brengt aan een locatie elders in de MRA gestegen met 67% ten opzichte van het BOMA uit 2015. Als in 2015 dus 3 van de 10 bezoekers een bezoek brengt aan de regio, moet dit in 2025 zijn toegenomen tot 5 van de 10.
- 3) In 2025 is het aantal recreatieve / toeristische activiteiten die inwoners van de MRA binnen de MRA ondernemen met 25% gegroeid ten opzichte van 2017.
- 4) In 2025 is het totaal aantal zakelijke bezoekers van beurzen en congressen in de MRA gegroeid met 30% (gemeten in de som van alle congres x aantal dagen x aantal bezoekers) ten opzichte van 2017.

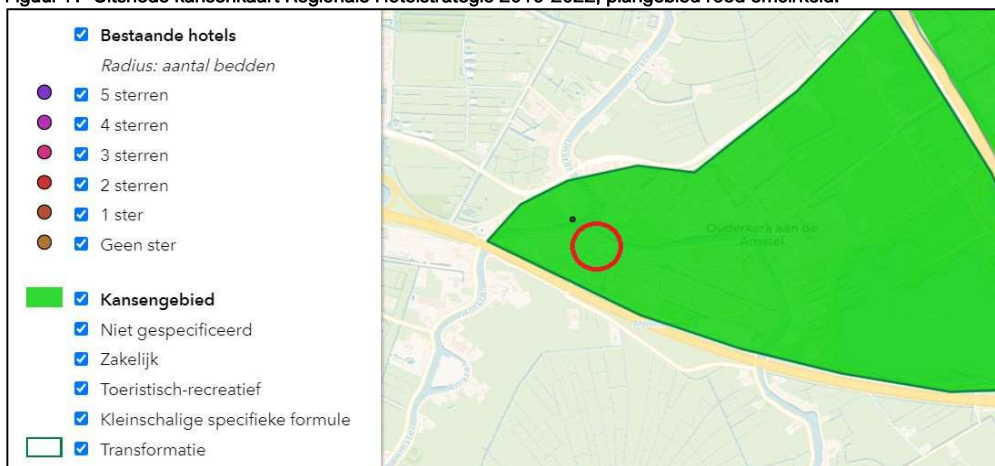
3.3.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De regionale hotelstrategie is een goede eerste stap naar meer afstemming over verblijfsaccommodaties. Deze afstemming is noodzakelijk om de totale vraag en aanbod naar verblijfsaccommodaties in balans te kunnen houden en kansen te kunnen benutten. De instrumenten uit de regionale hotelstrategie (monitoring, ontwikkeladder, adviesteams, kansenkaarten) zijn ook goede instrumenten voor ander type verblijfsaccommodaties. De vraag naar hotels en het aanbod van hotelkamers stijgt. Hotelgasten verblijven gemiddeld 3,5 nachten. Afstemming van overnachtingsmogelijkheden binnen de regio is van belang om voldoende overnachtingscapaciteit en kwaliteit te waarborgen. De juiste balans tussen vraag en aanbod biedt de metropool als geheel kansen. Zorgen voor voldoende differentiatie in het overnachtingsaanbod draagt bij aan de verlenging van het aantal overnachtingen. Wanneer bezoekers langer verblijven, zullen deze vaker de regio bezoeken. Inzetten op de kwaliteit en kwantiteit van het overnachtingsaanbod draagt bij aan alle hoofddoelstellingen van de strategische agenda.

Kansenkaart Regionale Hotelstrategie 2016-2022

Op basis van de kansenkaart behorend tot de Regionale Hotelstrategie 2016-2022 is het plangebied gelegen binnen Ouderkerk aan de Amstel, een kansengebied voor de toeristisch/recreatieve markt. De kansenkaart laat kansrijke gebieden zien voor hotelontwikkeling, die de gemeenten extra onder de aandacht willen brengen. De gebieden zijn gekozen op basis van de mogelijkheid tot spreiding van en een grotere variatie aan hotels. Als een hotelinitiatief in een kansengebied ligt, is dit positief, maar ieder hotelinitiatief moet de gehele hotelladder goed doorlopen en op basis van de totale uitkomst wordt een afweging gemaakt of een initiatief doorgang kan vinden

Figuur 7. Uitsnede kansenkaart Regionale Hotelstrategie 2016-2022, plangebied rood omcirkeld.



De beoogde ontwikkeling zal voorzien in onder andere de realisatie van zes logieskamers. Een logiesaccommodatie wordt doorgaans gebruikt als recreatief/toeristisch bezoek. Per kamer kunnen twee personen overnachten. De kamers zijn te vergelijken met 3* hotel. Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen een kansengebied, waarbinnen mogelijkheden zijn voor ontwikkeling.

3.3.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025.

3.3.3 MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties: Grip op Groei

Tot 2025 wordt door de World Tourism Organisation UNWTO een groei van het wereldwijde toerisme verwacht van meer dan 30%. Gezien het enorme economische belang willen de samenwerkende overheden in de MRA het toerisme graag faciliteren. Tegelijkertijd wordt de drukte op sommige plekken steeds groter. Dat maakt dat het onverminderd belangrijk blijft om met elkaar de stad groter te maken om zo grip op groei te houden. Om deze reden is op 11 juli 2019 het MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties: Grip op Groei vastgesteld.

De ladder voor duurzame verstedelijking biedt een wettelijk kader voor het vaststellen van het markt- of verzorgingsgebied en het introduceren van instrumenten om regionaal af te stemmen. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen overheden op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening zorgvuldig af te wegen of een nieuwe vastgoed ontwikkeling passend is. Verblijfsaccommodaties vallen onder deze werkingssfeer zowel bij nieuwbouw als bij transformatie.

Uit het rapport ZKA-rapport (november 2018) "Grip op groei: alleen groei met kwaliteit en toegevoegde waarde" is gebleken dat verblijfsaccommodaties in heel de MRA vitaal zijn en dat de internationale groeiverwachting van het toerisme marktruimte creëert voor nieuwe hotels. Verder blijkt uit het ZKA-onderzoek dat er de komende vier jaar nog voldoende marktruimte is voor zo'n 18.500 kamers, hiervan is ongeveer de helft al gepland volgens de MRA hotelmonitor.

Het ontwikkelkader is een kwalitatief instrument dat gebruikt wordt om een gemeente te helpen om te bepalen of een initiatief al dan niet waarde toevoegt aan de omgeving en de bestaande markt en zo aansluit bij de toeristische spreidingsdoelstellingen van de MRA. Het ontwikkelkader geldt voor alle ontwikkelingen van verblijfsaccommodaties met meer dan 50 slaapplaatsen die niet in het bestemmingsplan passen. Het gaat om hotels, migrantenhôtels, campings, bungalowparken, jachthavens en groepsaccommodaties. Het verblijf is kort (1 dag tot 6 maanden) en bedoeld voor mensen die elders een hoofdverblijf hebben. In Amsterdam dient er vanaf 1 slaapplaats getoetst te worden. Het ontwikkelkader bestaat uit de vijf volgende aspecten:

1. Regio versterkend;
2. Meerwaarde in de markt;
3. Economisch haalbaar;
4. Draagvlak in de omgeving;
5. Duurzaamheid en sociaal ondernemen.

MRA expertteam verblijfsaccommodaties beoordeelt de voorgenoemde ontwikkeling aan de hand van het ontwikkelkader.

3.3.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van zes logieskamers, waarbij twee personen per kamer kunnen overnachten. Het maximum aantal slaapplekken bedraagt 12 en is daarmee minder dan 50, waardoor niet aan het ontwikkelkader getoetst hoeft te worden.

3.3.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling hoeft niet getoetst te worden aan het MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties: Grip op Groei.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Visie 2030 Ouder-Amstel: verbindend, uniek en divers

Met een combinatie van grootstedelijkheid en landelijkheid vormt Ouder-Amstel een unieke en diverse gemeente met een centrale positie in de regio. De gemeente kent verschillende leefgebieden met elk hun eigen unieke karakter waarbij de verbinding tussen de leefgebieden op sociaal en fysiek niveau goed is.

De gemeente wil woon- en leefmogelijkheden creëren voor alle generaties. Bij nieuwe ontwikkelingen is woningbouw voor jeugd een speerpunt. Ook in het aanbod van voorzieningen wil Ouder-Amstel een aantrekkelijke gemeente voor jongeren zijn. In 2030 is de vergrijzing een feit, mensen leven langer en blijven ook langer zelfstandig wonen. Dit heeft consequenties op allerlei gebieden. Voor wat betreft wonen betekent dit dat er voldoende geschikte (woon)voorzieningen voor ouderen moeten zijn zodat zij ook zo lang mogelijk in staat zullen zijn zelfstandig te wonen.

Ouder-Amstel wil actief inspelen op wat de stad en de omgeving nodig hebben en waarin Ouder-Amstel kan voorzien, o.a. op het gebied van economie maar ook op het gebied van toerisme. Samenwerking binnen o.a. Amstelland-Meerlanden, de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de Vervoerregio biedt die kansen en mogelijkheden om de ambities van de gemeente Ouder-Amstel te verwezenlijken waartoe de gemeente zonder deze samenwerking niet in staat zou zijn.

Duurzaamheid is een belangrijk thema en in 2030 wordt nog meer de verbinding gelegd tussen duurzaamheid en de andere ontwikkelingen c.q. thema's in de gemeente. Bij nieuwbouw zijn en worden de volgende uitgangspunten gehanteerd: energieneutraal en gasloos, toekomstbestendig en innovatief. Deze uitgangspunten worden ook gehanteerd bij mogelijke zelfbouw. Er wordt meer energie opgewekt met zon en wind. We werken toe naar een aardgasvrij Ouder-Amstel in 2040-2050. Een energie neutrale gemeente in uiterlijk 2040 is het uitgangspunt.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de restauratie van een rijksmonument (inmiddels vergund), waarbinnen een functiewijziging van maatschappelijk naar horeca en maatschappelijk zal plaatsvinden. Binnen het Gezellenhuis zullen een microbierbrouwerij, eetcafé, terras en zes logieskamers worden gerealiseerd. Ook wordt het gezellenhuis van een cultureel centrum voorzien. Op deze manier wordt er gehoor gegeven aan het onderwerp toerisme, waarbinnen voorzieningen voor kort- en middellang verblijf aanwezig dienen te zijn. In het kader van voldoende economie en innovatie is het van belang dat er voldoende horecavoorzieningen

aanwezig zijn. Bovendien biedt het historisch erfgoed mogelijkheden voor het aantrekken van bezoekers. Historisch erfgoed dient daarom gekoesterd te worden en is tevens een belangrijke spil van de toeristische aantrekkingskracht van Ouder-Amstel. Het Gezellenhuis was vroeger een belangrijke bijeenkomstplek voor de verenigingsactiviteiten van de jongelingenvereniging St. Aloysius. Het is voor Ouder-Amstel van groot belang dat het Gezellenhuis wordt gerestaureerd en toegankelijk is.

3.4.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Visie 2030 Ouder-Amstel: verbindend, uniek en divers.

3.4.2 Visie recreatie en toerisme Ouder-Amstel 2035

Op 27 februari 2020 is door de gemeenteraad van Ouder-Amstel de Visie recreatie en toerisme Ouder-Amstel 2035 vastgesteld. In het coalitieakkoord van de gemeente Ouder-Amstel staat beschreven dat Ouder-Amstel de toeristisch-recreatieve sector wil versterken. Deze wens komt voort uit verschillende perspectieven zoals economie, aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat, natuur & landschap, sociaal en karakter (identiteit van de gebieden van Ouder-Amstel). Uitgangspunt hierbij is dat toerisme en recreatie zich niet beperken tot het centrum van Ouderkerk aan de Amstel. Toerisme speelt ook een rol in het buitengebied en datzelfde geldt voor Duivendrecht en de stedelijke gebieden die nu nog in ontwikkelen zijn: De Nieuwe Kern (DNK) en Amstel Business Park Zuid (ABPZ). Toerisme en recreatie draagt (veel) bij aan de lokale economie (meer bestedingen en werkgelegenheid) en het voorzieningenaanbod. Maar het kan ook de leefomgeving onder druk zetten. Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen zijn passend als deze goed zijn voor de bezoekers, bedrijven én inwoners.

Ouder-Amstel bestaat globaal uit vier deelgebieden, namelijk Ouderkerk aan de Amstel, Amstel/Amstelscheg, de Ronde Hoep en Duivendrecht & DNK/ABPZ. De visie heeft voor elk deelgebied de doelen en ambities voor het jaar 2035 op het gebied van recreatie en toerisme in kaart gebracht.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor Ouderkerk aan de Amstel betekent dit dat het karakteristieke dorp in 2035 zijn authenticiteit heeft behouden. Het is een dorp met een levendige kern en aantrekkelijk centrum. Het straalt sfeer en gezelligheid uit. De Joodse begraafplaats Beth Haim heeft zijn internationale bekendheid behouden en daarnaast is het verhaal van de Burcht van de Heren van Aemstel zichtbaar en beleefbaar. Er is een aantrekkelijke routestructuur in het centrum voor wandelaars. Daar vinden zij ook passende horeca (incl. streekproducten etc.) en detailhandel. Waar mogelijk heeft de kern verbinding gezocht met de overzijde van de Amstel. Op en aan de Amstel zelf zijn ook voldoende voorzieningen. Het vrijgekomen erfgoed is benut met functies die zowel voor inwoners als bezoekers aantrekkelijk zijn. De kern trekt voornamelijk cultuurliefhebbers aan en weet deze langer vast te houden (door divers aanbod en interessant verblijf). Museum Amstelland fungeert als uitvalsbasis voor het verkennen van het dorp en het Amstelland. Er zijn nieuwe, unieke en kleinschalige logie-accommodaties. Er wordt in alles ingezet op kleinschalig aanbod en niet op grootschalige trekkers. Een goede OV-verbinding naar het centrum kan recreanten en toeristen helpen om snel op de juiste plek te zijn.

De beoogde ontwikkeling sluit aan op bovengenoemde visie door passende horeca te realiseren in de vorm van een eetcafé met terras en een microbierbrouwerij. Ook is het Gezellenhuis (lees: het erfgoed) benut met aantrekkelijke functies voor zowel bezoekers als inwoners, namelijk de zojuist besproken horeca, maar ook een cultureel centrum en logieskamers. Daarmee draagt de ontwikkeling tevens bij aan het toevoegen van nieuwe, unieke en kleinschalige logiesaccommodaties. Overnachten in een gerestaureerd rijksmonument is namelijk een unieke ervaring.

3.4.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de visie recreatie en toerisme Ouder-Amstel 2035, specifiek met de visie voor het deelgebied Ouderkerk aan de Amstel.

3.4.3 Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel

Ouder-Amstel zet in op versterking van de economische positie en het optimaal benutten van de economische potentie van de gemeente op het gebied van toerisme (in kernen en in het buitengebied), de versterking van bestaande bedrijventerreinen en winkelkernen en door actief aan te haken op regionale economische initiatieven in de MRA en invulling te geven aan de specifieke positie die Ouder-Amstel daarin kan innemen.

De grootste kansen voor Ouder-Amstel -in termen van economie en onderscheidend vermogen- schuilen in de sectoren toerisme & recreatie, verbreding in de landbouw en het bieden van concurrerende vestigingslocaties op Amstel Business Park. Met deze ambitie onderstreept Ouder-Amstel het belang van samenwerking in de regio, in het kader van de MRA. Vanwege de bescheiden omvang van de gemeente is de directe invloed in de grote MRA beperkt. De kansen schuilen erin om mee te liften op initiatieven van de grote partners en daarin een onderscheidende rol en plek voor Ouder-Amstel te realiseren.

3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De economische positie van Ouder-Amstel zal versterkt worden door het restaureren van het rijksmonument het Gezellenhuis, wat op zichzelf zal resulteren in het aantrekken van meer toerisme. Daarnaast worden verscheidene horecafuncties gerealiseerd, waaronder een microbierbrouwerij, eetcafé met terras en zes logiesfuncties, welke ook resulteren in het aantrekken van toerisme. Ook het in te richten cultureel centrum zal hier een bijdrage aan leveren. Als gevolg van de restauratie en functiewijziging zal de beoogde ontwikkeling resulteren in een versterking van de economische positie van Ouder-Amstel.

3.4.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel.

3.4.4 Beleidsnotitie duurzaamheid 2017 - 2021

In de Beleidsnotitie duurzaamheid heeft Ouder-Amstel haar duurzaamheidsambities geformuleerd. Volgend op de nationale en regionale doelstellingen, stelt de gemeente Ouder-Amstel zich als stip op de horizon de ambitie om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn. Voor de looptijd van deze nota (tot 2021) volgt Ouder-Amstel de landelijke doelstellingen uit het Nationaal Energieakkoord:

- een besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar;
- een toename van het aantal duurzame energie naar 14% in 2020 en 16% in 2023.

Met een aandeel van 3,1% duurzame energieopwekking (stand van zaken 2015) en een gerealiseerde energiebesparing van 2% vanuit onder andere samenwerking met de regiogemeenten, is een eerste stap gezet. Maar als de gemeente Ouder-Amstel de gestelde nationale en regionale doelstellingen wil halen, is een versnelling nodig en zal er fors ingezet moeten worden op de volgende uitdagingen:

1. Energie besparen door het verbruik sterk terug te dringen;
2. Duurzame energie opwekken met bijvoorbeeld zon en wind;
3. Energietransitie, zoals uitfasering van fossiele brandstoffen zoals aardgas;
4. Verduurzaming van de mobiliteit, met bijvoorbeeld elektrische auto's.

Speerpunt van het gemeentelijk beleid binnen deze energieambitie is allereerst de verduurzaming (energiebesparing en duurzame energieopwekking) van de bestaande gebouwde omgeving. Hierbinnen worden de volgende sectoren/doelgroepen onderscheiden:

- particuliere woningeigenaren;
- VvE's;
- (sociale) huurders;
- bedrijven;
- scholen;
- sportverenigingen.

Daarnaast wordt bij nieuwbouw maximaal ingezet op duurzaamheid. Wat betreft het thema Energie gaat het dan om de volgende uitgangspunten:

- een energie neutrale leefomgeving/woonwijk;
- een duurzame energievoorziening zonder gasaansluiting (restwarmte/all-electric);
- benutting van duurzame bronnen en opwek (warmte- en koudenet, zonne-energie);
- alleen no regret maatregelen.

En tenslotte wordt vanuit het thema energie ingezet op duurzame mobiliteit. Focus in deze nota ligt hierbij op elektrisch vervoer en laadpunten. Voor andere mobiliteitsonderwerpen wordt verwezen naar onder andere het Fietsstimuleringsplan.

3.4.4.1 Conclusie

De duurzaamheidsambities zijn in het gerenoveerde rijksmonument verwerkt. Isolatiemaatregelen, klimaatadaptief bouwen en duurzame mobiliteit zijn hier voorbeelden van. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MOTIVERING BEHOEFTE / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat de herontwikkeling van een bestaand gebouw met maatschappelijke functie (bijeenkomst, cultureel centrum, buurthuis e.d.) waarbij de functie van eetcafé met microbrouwerij en kleinschalig logiesgebruik wordt toegevoegd. Er is geen sprake van vergroting van het (vergunde) bouwvolume en daarmee een groter ruimtebeslag en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, niet worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking, hoeft de behoefte aan deze ontwikkeling niet te worden aangetoond.

Daarnaast blijft echter de nut en noodzaak met het oog op een goede ruimtelijke ordening van belang. Op basis van paragraaf 3.4 gemeentelijk beleid is de behoefte aan een voorziening zoals gepland echter wel aangetoond.

4.1.3 Conclusie

De behoefte aan de te realiseren functies is in het kader van nut en noodzaak voldoende aangetoond.

4.2 ARCHEOLOGIE

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied kent geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op basis van het geldend bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel". Ouder-Amstel kent nog geen archeologische waardenkaart, om deze reden wordt enkel van het bestemmingsplan uitgegaan. Daarnaast betreft het hier een functiewijziging en worden er geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd die eventuele archeologische waarden kunnen verstoren.

4.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 CULTUURHISTORIE

4.3.1 Algemeen

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag voor functiewijziging. Ondanks dat bouwen geen onderdeel is van deze aanvraag, wordt in onderstaande paragraaf toch ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het Gezellenhuis en de wijze waarop de renovatie ingezet wordt. Dit om een compleet beeld te geven van het pand waarbinnen de functiewijziging plaatsvindt.

Het Gezellenhuis is als rijksmonument geregistreerd onder het nummer rijksmonument ID 511295 op 23 november 1999 (bron: <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/511295>). De bouw van het Gezellenhuis startte in 1903 met de aanleg van het in ambachtelijk-traditionele trant uitgevoerde, houten achterste gedeelte, ontworpen door P.J. Peeters. Vervolgens werd in 1921 begonnen met de realisatie van het in rationalistische trant uitgevoerde bakstenen voorhuis. Het Gezellenhuis diende als verenigingsgebouw.

Omschrijving

Het voorhuis bestaat uit twee bouwlagen onder een gebroken schilddak met rode tuiles du nord (goedsluitende vlakke dakpannen). De noklijn loopt evenwijdig aan de Bullewijk, met op de nokhoeken twee rode keramische pironen. In het dak zijn verschillende dakkapellen aangebracht. De gevel wordt afgesloten door een rondom lopende houten bakgoot op houten klampen.

De symmetrisch ingedeelde voorgevel heeft een breedte van drie dubbele vensterassen. De nadruk ligt op de middelste as die een middenrisaliet over twee bouwlagen met een topgevel vormt. Op de begane grond bevat de middenas de entree, bestaande uit een in een portiek liggende dubbele opgeklampte deur met bovenlicht. Het portiek is voorzien van decoratief metselwerk. Boven de entree bevindt zich een tegeltableau met de tekst "GEZELLENHUIS". Op de eerste verdieping bevinden zich twee zesruits-draaivensters. Het middenrisaliet wordt afgesloten door een onder mansardedak ingestoken topgevel met keperboogvormig venster. Aan weerszijden van het middenrisaliet bevindt zich een geveldeel met een breedte van één vensteras met in beide bouwlagen op elke as een dubbel zesruits-draaivenster.

De linkerzijgevel heeft een breedte van twee vensterassen. Op de begane grond bevat de linker as een rechthoekige houten deur met bovenlicht en de rechter as een zesruits-draaivenster. Op de eerste verdieping bevatten de vensterassen in oorsprong een vierruits-draaivenster. De rechterzijgevel heeft in beide bouwlagen een zesruits-draaivenster.

De achtergevel is in 1921 gekoppeld aan de verenigingszaal. De zaal bestaat uit een hoge zaal met aan weerszijden een lagere zijbeuk. De zaal is opgetrokken in gerabatte houten delen boven een bakstenen plint. De zaal wordt afgesloten door een zadeldak met wolfseind aan de westzijde, de zijbeuken hebben elk een lessenaarsdak. De daken zijn gedekt met rode Hollandse pannen. De zaal heeft een diepte van negen traveeën; de inwendige constructie bestaat uit tien houten spanten met gordingen. In het exterieur zijn onder de dakrand zowel in de zijbeuken als bij de zaal houten lintvensters met meerruits-roedenverdeling met houten lekorpels aangebracht. De achtergevel heeft een hooggeplaatst rechthoekig houten venster met achtruits-roedenverdeling.

Waardering

Het in twee fasen tot stand gekomen Gezellenhuis is van algemeen belang uit typologisch, cultuur- en architectuurhistorisch oogpunt als kenmerkend voorbeeld van een uit de eerste decennia van de twintigste eeuw daterend verenigingsgebouw in een deels ambachtelijk-traditionele en deels rationalistische bouwtrant. Voorts heeft het gebouw ensemblewaarde in relatie tot de nabij gelegen kerk en pastorie als historisch-functioneel onderdeel van de St. Urbanus gebouwen.

Bouwhistorische verkenning en waardebeoordeling

Door het Monumenten Advies Bureau is een bouwhistorische verkenning en waardebeoordeling opgesteld. De rapportage d.d. 4 juni 2013 en de aanvulling/actualisatie d.d. juni 2020 door Bureau Lotte Zaaijer zijn als bijlagen bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusies

Uit het onderzoek en de daaruit voortvloeiende waardenstellingen is gebleken dat van het oude Gezellenhuis met name het in 1902 gebouwde en daarna in 1921 uitgebreide houten verenigingsgebouw als het in 1921 gebouwde bakstenen voorhuis wat betreft het exterieur als sommige elementen van het interieur hoge monumentale waarde bezitten. De op detailniveau getrapte gewaardeerde elementen van deze twee hoog gewaardeerde bouwdelen van het complex geven een handreiking voor behoud/herstel of verwijdering in het

herbestemmingsproces. De naoorlogse uitbreidingen aan de westzijde en zuidzijde bezitten geen monumentale waarde.

In de bredere context, op gebiedsniveau is uit het onderzoek gebleken dat het gebouw is ontstaan binnen een gebied dat door zijn specifieke op de kerk afgestemde bebouwing met grotere soms achter de andere gebouwen gerealiseerde complexmatige gebouwen en wijze van inrichting van het terrein rond deze gebouwen afwijkt van de oorspronkelijk in deze polderstructuur met slagenlandschap gehanteerde bebouwing van langs de dijk gerealiseerde solitaire boerderijen. We spreken hier dan ook van een zogenaamd katholiek eiland, waarvan nog enkele voor het dorpsbeeld belangwekkende gebouwen bewaard zijn gebleven.

Aanbevelingen

In het kader van de herbestemming met respect voor de bijzondere cultuurhistorie is het van belang dat in het exterieur de bijzondere bouwmassa met hoog stenen voorhuis en lager fors houten verenigingsgebouw met basilikale hoofdvorm bij toevoeging van nieuwbouw zo goed mogelijk beleefbaar blijft. Met betrekking tot de bouwdelen zelf is het aan te bevelen om in het houten gebouw in tenminste de zaalbouw de jongere wand en plafondafwerkingen te verwijderen en de oorspronkelijke ruimtewerking met in het zicht gelegen spantconstructies en houten wanden en dakvlakken in ere te herstellen.

Aanbeveling voor nader kleurhistorisch onderzoek

Het exterieur en interieur van het pand is goed bewaard gebleven, hoewel de oorspronkelijke interieurafwerking zich grotendeels achter beplating bevindt. Tijdens deze bouwhistorische verkenning is het kleurgebruik aangestipt. Gezien de hoeveelheid geschilderde houten bouwelementen en de aangetroffen kleurenpakketten, wordt kleurhistorisch onderzoek sterk aanbevolen. Dat zal een waardevolle aanvulling zijn op deze bouwhistorische verkenning en een beter beeld opleveren over de kleurstelling in het exterieur en interieur.

Restauratie

Het Gezellenhuis zal gerestaureerd worden conform de ERM-richtlijnen en de restauratieladder als leidraad. Bij de restauratie zullen alle onderdelen van het gebouw worden gecontroleerd en waar nodig hersteld, zoals het metselwerk van de voorgevel. Vervolgens zal gemonitord worden of er sprake is van verzakking. Alle aanwezige zachtboard en piepschuimplaten zullen worden verwijderd en vervangen voor gipsplaat, zodat alles ook aan de brandveiligheidseisen zal voldoen. Waar mogelijk worden oude plafonds hersteld. Het gehele dak zal worden gerestaureerd en geïsoleerd. Zowel geluidsisolatie als thermische isolatie voor het binnenklimaat zijn hierbij van belang. Het zink- en loodwerk wordt waar nodig vervangen of hersteld.

Het niet monumentale bijgebouw aan de Westzijde van het pand is compleet vervallen en zal worden gesloopt. Er wordt een nieuwe aanbouw gebouwd. Alle houten onderdelen worden gecontroleerd op houtrot, en waar nodig vervangen conform bestaande uitvoering. Het gehele monument zal van binnen en van buiten worden geschilderd, conform het kleurenonderzoek. De vloer van de bijeenkomst ruimte zal op draagkracht worden gecontroleerd. De vloer wordt vervangen in verband met de aanwezigheid van asbest. De elektriciteitsvoorzieningen zullen geheel conform de norm NEN 1010 in orde worden gemaakt. De overige installaties worden vernieuwd evenals het sanitair. Het stenen voorhuis zal compleet gerenoveerd worden en er zullen 6 kamers voor overnachting met elk een eigen badkamer gecreëerd worden.

Op 21 juli 2022 is door het college van burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel een omgevingsvergunning afgegeven voor de restauratie, verbouw, gedeeltelijk sloop en verwijderen van asbest van het rijksmonument. In het advies van de RCE behorende bij de omgevingsvergunning stelt zij het volgende met betrekking op de functiewijziging: *“De beoogde restauratie loopt vooruit op het toekomstige gebruik van het Gezellenhuis als B&B (stenen voorhuis), horeca en culturele ruimte (zaalgebouw). Hiermee is een nieuw gebruik gevonden dat bijzonder goed aansluit bij de oorspronkelijke functie van het Gezellenhuis. Hierdoor blijft de sociaal maatschappelijke waarde van het pand als plaats van ontmoeting en ontspanning in Ouderkerk aan de Amstel behouden.”*

4.3.3 Conclusie

De renovatie van het Gezellenhuis (inmiddels vergund) is in overleg met het Monumenten Advies Bureau en de rijksdienst voor Cultureel Erfgoed uitgevoerd met inachtneming van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.4.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven voor.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent in de huidige situatie de bestemming 'Maatschappelijk'. De toekomstige zal wijzigen naar een horecafunctie met een maatschappelijke functie. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Maatschappelijk' en 'Wonen', waarbij de maatschappelijke bestemmingen voor een groot deel bestaan uit zorgwoningen en ouderenhuisvesting. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een 'rustige woonwijk'.

Het Gezellenhuis wordt gerestaureerd, waarnaar tevens de functie wijzigt naar een microbierbrouwerij, een eetcafé met terras, zes logieskamers en een cultureel centrum. Er worden geen bouwwerkzaamheden

uitgevoerd, omdat er sprake is van een transformatie. Derhalve wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwvlak. Binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' is het reeds mogelijk om de gronden te gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt sportvoorzieningen. Maatschappelijk is in het geldend bestemmingsplan gedefinieerd als *'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'*. Maatschappelijke voorzieningen zoals scholen vallen binnen milieucategorie 2 en hiervoor stelt het geldende bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel (2013) in de toelichting onder Bedrijven en milieuzonering (paragraaf 4.8) het volgende: *"In het plangebied liggen, buiten het bedrijventerrein aan de Ambachtenstraat, voornamelijk bedrijven met milieucategorie 1 (richtafstand 10 meter) en 2 (richtafstand 30 meter) die passen binnen het bestaand stedelijk gebied."*

Als bijlage bij de regels is de Lijst van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein opgenomen. Vormen van horeca ontbreken echter binnen deze lijst. Wel is een gemengd gebied beschreven als een gebied waar woningen direct naast andere functies zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven voorkomen. Voor de milieucategorieën van verschillende vormen van horeca wordt derhalve verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten (2009).

Een hotel (SBI-2008: 5510) kent een milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter binnen een rustige woonwijk. Derhalve vormen de logieskamers geen belemmeringen voor de omliggende woningen.

Een eetcafé (SBI-2008: 561) kent een milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter binnen een rustige woonwijk.

Een bierbrouwerij (SBI-2008: 1105) kent in beginsel een milieucategorie 4.2 met een richtafstand van 300 meter binnen een rustige woonwijk. Op basis van de een rustige woonwijk zijn de richtafstanden respectievelijk 300 meter (geur), 30 meter (stof), 100 meter (geluid) en 50 meter (gevaar). De richtafstanden gaan uit van een grootschalige industriële inrichting. De brouwerij is echter ambachtelijk, kleinschalig en niet industrieel met een oppervlakte van circa 55 m². Omdat het geldend bestemmingsplan geen definitie heeft opgenomen van ambachtelijk, mag derhalve worden verwezen naar de "Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal". Ambachtelijk betekent 'als van een ambachtsman' of 'tot het ambacht horend (tegenstelling: industrieel)'. In de uitspraak van de rechtbank Overijssel op 13 december 2019¹ wordt ambachtelijk volgens de Dikke van Dale omschreven als een kleinschalig bedrijf waar nog ambachtelijk, veelal met de hand, zonder grote machines, wordt gewerkt. Een dergelijk bedrijf kan gelijk worden gesteld met een bedrijf tot en met milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk. Ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtsspraak van 7 juli 2021² is uitspraak gedaan over de milieucategorie van een 'microbierbrouwerij'. Er wordt gesteld dat een microbierbrouwerij een milieucategorie 2 kent met een richtafstand van 30 meter (in een rustige woonwijk), omdat er op grond van planregels geen volwaardige bierbrouwerij mogelijk is. Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden de kaders voor de microbierbrouwerij vastgelegd. Er zal geen sprake zijn van een volwaardige, industriële bierbrouwerij, maar enkel van een kleinschalige, ambachtelijke bierbrouwerij. Derhalve geldt een milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter binnen een rustige woonwijk.

Zoals eerder al gemeld, geldt op de projectlocatie nu een maatschappelijke bestemming die tot dezelfde milieucategorie 2 gerekend wordt als de microbrouwerij. Met andere woorden: de realisatie van de microbrouwerij leidt niet tot een hogere milieucategorie en dus een extra mogelijke beperking van de omliggende gronden in het kader van milieuzonering.

¹ Rechtbank Overijssel 13 december 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:4729.

² ABRvS 7 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1470.

Met de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is geconcludeerd dat een woonbestemming goed naast een milieucategorie 1 of 2 bedrijf (waaronder dus de maatschappelijke bestemming) inpasbaar is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel voor de gewenste functie van eetcafé en bierbrouwerij een nader onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de aspecten geluid en geur op de westelijk gelegen woningen, zie hiervoor paragraaf 4.8 en 4.9. Hier is tevens het terras in meegenomen. Geconcludeerd kan worden dat een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen kan worden gegarandeerd.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 BODEM

4.5.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat een functiewijziging van het rijksmonument Gezellenhuis. Echter zal er als gevolg van de werkzaamheden grond worden verzet, waarvoor inmiddels een omgevingsvergunning is afgegeven. In dit kader is er door Back Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage d.d. 11 november 2021 is toegevoegd als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Onderzoek

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt de gestelde hypothese verdachte locatie voor de NEN5740 aangenomen. De hypothese verdachte locatie voor NEN5707 (asbest) wordt verworpen.

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond bij de nieuw te maken uitbouw sterk verontreinigd is met zink. Naar verwachting is op de onderzoekslocatie circa 20 a 25 m3 grond sterk verontreinigd. Op aangrenzend perceel nummer 30 is de bovengrond ook sterk verontreinigd met onder andere zink. Naar verwachting is de sterke verontreiniging op het perceel van nummer 29 onderdeel van een groter geval van bodemverontreiniging en is daarmee sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het maken van de uitbouw wordt grondverzet uitgevoerd in een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervoor zal een BUS procedure moeten worden gevolgd bij het bevoegd gezag (i.c. Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied).

Verder is de grond over het algemeen licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie, PCB en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetroffen verontreinigingen in de grond zijn bekend in de regio en zijn te relateren aan het toepassen van verontreinigde ophoogmaterialen en geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Voor het funderingsherstel en de herinrichting van het overige buitenterrein zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen aangetroffen.

4.5.3 Conclusie

Ten aanzien van de aangetroffen verontreiniging ter hoogte van de gewenste uitbouw, wordt een BUS-melding ingediend bij het bevoegd gezag. Voor het overige kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de gewenste functies.

4.6 DUURZAAMHEID

4.6.1 Algemeen

Rijksbeleid

Het duurzame beleid van de Nederlandse overheid is vastgesteld in de Energieagenda (2016). Het doel van deze agenda is om de transitie naar een CO₂-arme energievoorziening in 2050 te bewerkstelligen. In het Klimaatakkoord van Parijs is vastgelegd de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden Celsius, met het streven een maximale temperatuurstijging van anderhalve graad Celsius te realiseren. Dat vraagt om een drastische reductie van het gebruik van fossiele energie, tot dichtbij nul in het jaar 2050. Elektriciteit wordt dan duurzaam opgewekt, gebouwen worden voornamelijk verwarmd door aardwarmte en elektriciteit, bedrijven hebben hun productieprocessen aangepast, er wordt niet langer op aardgas gekookt en er rijden vrijwel alleen maar elektrische auto's.

Tot 2020 neemt de CO₂-uitstoot fors af. Doorzetten van het huidige beleid is na 2020 echter onvoldoende om een geleidelijke transitie mogelijk te maken. Zonder aanvullend beleid zal de CO₂-uitstoot zelfs weer kunnen toenemen. Voor de bestaande woningvoorraad betekent een geleidelijke transitie dat jaarlijks 170.000 woningen aangepast dienen te worden. Voor de nieuwbouw van woningen bepaalt de Europese EPBD-richtlijn de ambitie om tot bijna energie-neutrale gebouwen te komen. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan overeenkomstige wettelijke vereisten. Nieuwe woningen moeten worden voorzien van warmtepompen, zonnecollectoren en extra isolatie en eisen worden gesteld aan de maximum vervuiling van auto's.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

In Hoofdstuk 3 zijn reeds de duurzame ambities van de provincie Noord-Holland en de gemeente Ouder-Amstel toegelicht. In deze paragraaf wordt geschetst welke duurzaamheidsmaatregelen en ambities in voorliggend plan zitten.

Het betreft de functiewijziging van een rijksmonument. De duurzaamheidsmaatregelen vinden plaats aan gevel, vloeren en dak en installaties. Het betreft dan voornamelijk maatregelen in het kader van isolatie aan ramen, wanden, vloer en dak. Ventilatie wordt uitgevoerd in een WTW-systeem en op het dak worden aan de zuidwest kant zonnepanelen geplaatst. Er wordt een grijs-water systeem voorbereid om de toiletten van de horeca en de B&B te kunnen doorspoelen en voor het besproeien van de moestuin en planten terras. Op dit systeem wordt al het afvalwater van de wastafels, douches en de brouwinstallatie opgevangen voor hergebruik.

Onder een deel van het terras worden infiltratiekratten geplaatst om het regenwater daar in weg te laten lopen. De warmte die vrijkomt bij het brouwen zal ook worden gebruikt voor verwarming van het Gezellenhuis.

4.6.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de (gemeentelijke) ambities ten aanzien van duurzaamheid.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een signaleringskaart externe veiligheid ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De signaleringskaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

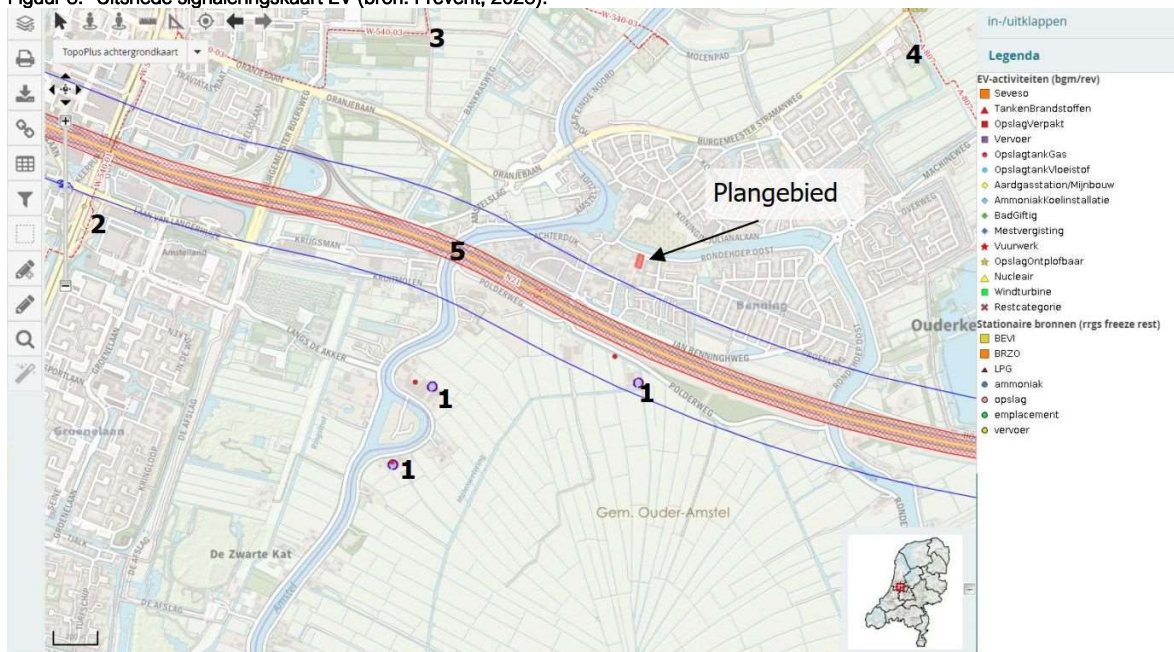
4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is in september 2023 door Prevent Adviesbureau een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsaspecten. Het onderzoek is als bijlage terug te vinden, de resultaten worden hieronder weergegeven.

Op de signaleringskaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 8. Uitsnede signaleringskaart EV (bron: Prevent, 2023).



Transport gevaarlijke stoffen

Voor transportroutes voor gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen en vaarwegen is het wettelijk toetsingskader voor externe veiligheid bij ruimtelijke besluiten opgenomen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Conform het Bevt moet er onderzoek plaatsvinden naar het groepsrisico wanneer een ontwikkeling zich binnen 200 meter van deze route plaatsvindt.

Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van spoorwegen, vaarwegen en provinciale wegen die zijn vrijgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in bulk.

Het plangebied is gelegen op 303 meter afstand van Rijksweg A9 (nr. 5 in figuur 8). De Rijksweg A9 maakt deel uit van het basisnet. Over de Rijksweg A9 vindt transport plaats van vloeibare brandstoffen (stofcategorie LF1 en LF2), LPG/propana (stofcategorie GF3) en toxische vloeistoffen (stofcategorie LT1 en LT2). De omvang van het invloedsgebied van de Rijksweg A9 bedraagt 880 meter.

Plaatsgebonden risico en plasbrandgebied

Voor basisnet wegen is de plaatsgebonden risicocontour voor de basisnet referentie aantallen voor het transport van gevaarlijke stoffen (gebaseerd op risico plafonds) berekend en weergegeven in bijlage 1 van de Regeling Basisnet. Voor het betreffende wegvak van de Rijksweg A9 is een afstand van 0 meter weergegeven. Verder is er in bijlage 1 voor de Rijksweg A9 een plasbrandaandachtsgebied vastgesteld (zone van 30 meter vanaf de buitenste kantstrepen van het wegvak). Het plangebied is niet gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied. De normen voor het plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebieden in het Bevt vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A9. De Rijksweg A9 is echter gelegen op meer dan 200 meter van het plangebied. Op grond van artikel 8 van het Bevt is een verantwoording van het groepsrisico hierdoor niet vereist. Door deze afstand valt geen significant effect te verwachten van de ontwikkelingen in het plangebied op de hoogte van het groepsrisico. De normen voor het groepsrisico vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wel dienen, vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A9, op grond van artikel 7 van het Bevt de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid te worden beschouwd. Deze aspecten worden hierna verder beschouwd.

Rampbestrijding en zelfredzaamheid

Door een externe beschadiging van een tankwagen met GF3-stoffen (zoals propaan of LPG) kan de tank openscheuren waardoor de gehele inhoud aan brandbaar gas direct vrijkomt. Als dit direct ontsteekt ontstaat er een vuurbal en een drukgolf (zogenaamde koude BLEVE). Als dit gas later ontsteekt ontstaat er een gaswolkexplosie of wolkbrand. Als een tankwagen met GF3 -stoffen betrokken raakt bij een brand kan na enige tijd de tank bezwijken waardoor de gehele inhoud aan brandbaar gas direct vrijkomt en ontsteekt (zogenaamde warme BLEVE). Bij het scenario koude of warme BLEVE kunnen personen die in het plangebied buiten aanwezig zijn licht gewond raken door de optredende (kortdurende) warmtestraling. Bij het geprojecteerde gebouw in het plangebied kan door de optredende warmtestraling lichte schade ontstaan aan het gebouw (geen brand).

Toxische vloeistoffen kunnen vrijkomen als de tankwagen, of -container met toxische vloeistoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een ongeval. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas. Bij een toxische plas zal deze vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Op grond van het HART wordt voor een toxische wolk van LT2-stoffen een 1% letaliteitsgrens aangehouden van 880 meter. Dit is de grens waarbij buiten aanwezige personen net nog kunnen overleven indien zij buiten aanwezig zijn en niet vluchten/schillen. Afhankelijk van de plaats van het ongeval, de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven en over het plangebied komen te liggen.

Bestrijdbaarheid

Bij een ongeval met toxische vloeistoffen of gassen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxische scenario niet relevant. Ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Het optreden van een koude BLEVE is een snel scenario dat direct plaatsvindt. Voor dit scenario zijn er vanuit bestrijdbaarheidsperspectief geen mogelijkheden om dit scenario te voorkomen. Bij de dreiging van een warme BLEVE door brand rondom/nabij een tankwagen met brandbare gassen bestaat er voor de brandweer gedurende enige tijd de mogelijkheid om de tankwagen te koelen met water om een warme BLEVE te voorkomen. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Na het optreden van een koude of warme BLEVE zal, gezien de afstand, door de optredende warmtestraling geen brand ontstaan in het gebouw binnen het plangebied. Hierdoor is er geen aanleiding om de bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron nader te beschouwen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schillen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe functies voorzien die specifiek gericht zijn op minder zelfredzame personen. De planvorming betreft de realisatie van hotelkamers, een microbierbrouwerij, een eetcafé en een cultureel centrum. Uitgangspunt is dat de personen in het gebouw zelfredzaam zullen zijn.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schillen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schillen of vluchten.

Bij het optreden van een warme of koude BLEVE zijn personen in het gebouw binnen het plangebied voldoende beschermd. Voor personen binnen het gebouw binnen het plangebied is het handelingsperspectief binnenblijven.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootsteldingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich bevinden in de buitenlucht (PGS3). Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op het spoor of de weg is schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten. Indien desalniettemin bij een toxische wolk door de hulpdiensten wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn. De huidige infrastructuur biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

Inrichtingen, buisleidingen en andere stationaire risicobronnen

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen, evenals buisleidingen en andere stationaire risicobronnen.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 GELUID

4.8.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Met voorliggende ontwikkeling wordt geen geluidgevoelige functie gerealiseerd. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er derhalve geen belemmeringen. Wel worden activiteiten mogelijk gemaakt die eventueel een geluidsuitstraling naar de omgeving kunnen hebben (zie ook paragraaf 4.4 milieuzonering). Door M+P is in november 2023 een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling ten gevolge van de toekomstige

bedrijfsvoering van het Gezellenhuis. Het onderzoek is als bijlage terug te vinden, de resultaten worden hieronder weergegeven.

De exploitant zal te zijner tijd moeten voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit geeft onder andere regels ten aanzien van geluid. Het gaat dan om geluid in het kader van de bedrijfsactiviteiten en stemgeluid. In het kader van de voorliggende procedure (functiewijziging) moet de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond worden. In het onderzoek heeft M+P een aantal uitgangspunten genomen en getoetst of voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving.

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

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 gelden de richtwaarden in tabel IV.

tabel IV richtwaarden voor een rustige woonwijk

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.

Rekenresultaten parkeren en terras

In het rekenmodel zijn de volgende schermen meegenomen als uitgangspunt:

- 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.

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. De etmaalwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) 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). Geconcludeerd kan worden dat 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.

Terras

Naast het terras worden ook schermen gerealiseerd. De etmaalwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) 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. 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 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.

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. Op dit moment wordt het Gezellenhuis bouwkundig gerenoveerd. Hierbij zijn in ieder geval een aantal standaard maatregelen doorgevoerd waarbij de constructie van het gebouw aangepast wordt (bv geluidsreducerende dakplaten, akoestische beglazing, entreeportaal met zelfsluitende akoestische deuren etc). Met deze (standaard) maatregelen is de beoogde bedrijfsvoering mogelijk tijdens de dag- en avondperiode. Te denken valt aan activiteiten waarbij muziekgeluid wel mogelijk is maar een ondergeschikte rol speelt. Indien de exploitant naast deze maatregelen nog kiest voor extra zware maatregelen, zijn deze activiteiten ook in de nachtperiode mogelijk.

Uitvoerbaarheid

Met het onderzoek is aangetoond dat de gewenste functie ook uitvoerbaar is: de exploitant kan diverse activiteiten binnen het Gezellenhuis uitvoeren door de getroffen akoestische maatregelen. Mocht in de toekomst specifieke activiteiten plaatsvinden die meer geluid produceren, dan zal de exploitant hiervoor extra maatregelen moeten nemen in het kader van het Activiteitenbesluit. Met het onderzoek is in ieder geval 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. De inmiddels doorgevoerde maatregelen (in het kader van de renovatievergunning) en het realiseren van de schermen aan de zuidkant en bij het terras worden ook uitgevoerd en kunnen worden vastgelegd als voorwaarde in deze vergunningaanvraag. De realisatie van de schermen maakt dus geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag voor de wijziging van het gebruik: voor de bouw wordt een aparte aanvraag ingediend.

4.8.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van de voorgestelde maatregelen die in de omgevingsvergunning als voorschrift kunnen worden vastgelegd, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9 GEUR

4.9.1 Algemeen

In Nederland bestaat geen landelijke vastgestelde norm voor geurhinder; het acceptabele geurhinderniveau wordt door het bevoegd gezag bepaald. Voor geuremissie worden geen 'harde' grenswaarden gehanteerd. Geuremissie kan op diverse manieren worden gepresenteerd. In Nederland wordt de 'odour unit' (ou) veelvuldig als geurconcentratiewaarde gebruikt.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

M+P heeft in juni 2023 onderzoek uitgevoerd naar de geuremissie in gevolge van het brouwproces van de gewenste microbrouwerij en het gebruik van de keuken in relatie tot de omliggende woningen. Het volledige geuronderzoek is als bijlage terug te vinden.

De berekeningen zijn uitgevoerd met Geomilieu. Er is getoetst bij de geurgevoelige objecten binnen de gestelde richtafstanden (tot 300 meter). Tevens is er getoetst bij de woningen op grotere afstand (noordoosten ten opzichte van de geurbron) die in de dominante windrichting gesitueerd zijn. Bij toepassing van een dampcondensatie of damprecompressie wordt er overal voldaan aan de grenswaarden uit het geurbeleid van de Provincie Noord-Holland bij de geurgevoelige objecten.

Om de geur die vrijkomt uit de keuken te verminderen wordt met een afvoerhoogte van 13 meter voldaan uit de relevante voorschriften in het Activiteitenbesluit.

Deze maatregelen worden toegepast in voorliggend project en maken onderdeel uit van de inmiddels verleende renovatievergunning.

4.9.3 Conclusie

Het aspect geur vormt, met inachtneming van de voorgestelde maatregel die in de (inmiddels verleende) renovatievergunning is opgenomen, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 HOOGSPANNINGLIJNEN

4.10.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen

Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

Sinds 2005 adviseert de Nederlandse rijksoverheid een voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen is het advies zoveel mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla.³ De GGD heeft het Rijksadvies verbreed naar alle situaties waar het veld de jaargemiddelde waarde van 0,4 microtesla overschrijdt. Verder oordeelde de bestuursrechter in 2017 dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het beleidsadvies over bovengrondse hoogspanningslijnen, in beginsel ook voor ondergrondse hoogspanningskabels van toepassing zijn.⁴ Zowel de Commissie mer als de Gezondheidsraad hebben dit advies overgenomen, waardoor het voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen ook van toepassen is op ondergrondse kabels, transformatorhuisjes, wijkverdeelstations en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk.

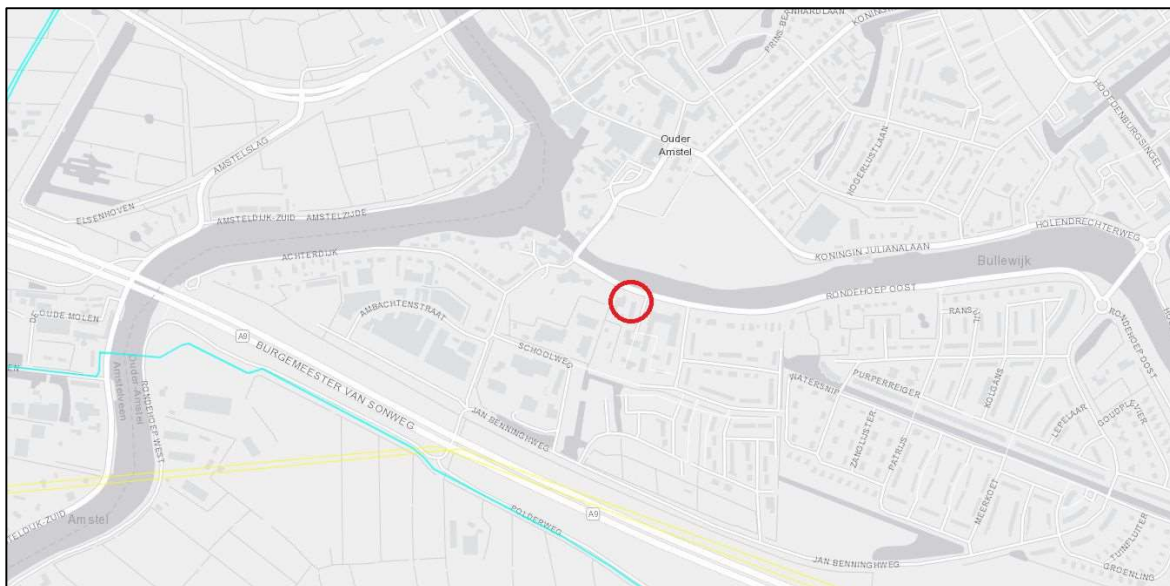
4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Op meer dan 270 meter van het plangebied is de grondkabel 50 kV Amstelveen – Weesp kabel gelegen en op meer dan 370 meter is de grondkabel 150 kV Bijlmer Zuid – Amstelveen gelegen. Beide hoogspanningslijnen zijn op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen, dat er geen nadelige gevolgen zijn te verwachten op de gezondheid van bezoekers.

Figuur 9. Uitsnede hoogspanningsnetkaart, plangebied rood omcirkeld (bron: Hoogspanningsnet).

³ Meer en gedetailleerde informatie over de uitgevoerde onderzoeken en over de conclusies die daaraan worden verbonden, vindt u op de website van het Kennisplatform Elektromagnetisch Velden (www.kennisplatform.nl) onder 'Onderwerpen' > 'Hoogspanningslijnen en elektriciteitsvoorziening'. Het Kennisplatform helpt burgers en werknemers wetenschappelijk onderzoek over de relatie tussen magneetvelden en gezondheid te begrijpen en op waarde te schatten en verenigt de kennis van organisaties zoals TNO, DNV GL (voormalig KEMA), GGD en RIVM

⁴⁴⁴ AbvRS, 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:238



4.10.3 Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT SCHIPHOL (LIB)

4.11.1 Algemeen

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, geconsolideerd januari 2018) waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik nam. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.

In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het luchthavengebied betreft de gronden behorende tot de luchthaven. Het beperkingengebied omvat een zone daaromheen, waarbinnen verschillende regimes gelden voor de gebieden die hierbinnen liggen. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen er gelden. Binnen het beperkingengebied dient te worden getoetst aan de maatgevende toetshoogtes.

Naast de maatgevende toetshoogtes binnen het beperkingengebied zijn deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogelaantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden LIB 1 t/m 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk (externe veiligheid), gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de gronden binnen de zones LIB 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Middels een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelde webapplicatie kan worden beoordeeld of een plan binnen een relevant gebied in het kader van het LIB gelegen is en of een gepland object de aldaar geldende maatgevende toetshoogten overschrijdt.

Figuur 10. Uitsnede kaartmateriaal LIB (bron: lib-schiphol.nl).



The screenshot shows a web application interface for the LIB (Luchthaven Inrichtings Beoordeling) tool. On the left, a map displays a circular search area (yellow) centered on a location near 'Gezellenplein'. On the right, a sidebar contains two main sections: '1 - Bepaal zoekgebied' and '2 - Toon toetsvlakken in zoekgebied'. Under section 2, there is a text input field for 'Max. hoogte object (in meters t.o.v. NAP)' with a dropdown menu set to 'Onbekend'. Below this, a button reads 'Deselecteer alle vlakken'. A list of test zones is shown with expandable arrows and height limits:

Toetszone	Hoogte
Toetshoogtes (exclusief radar)	127 m NAP...
Toetshoogtes radar	51 m NAP...
Toetszone windturbines en lasers	

De projectlocatie is gelegen binnen het beperkingengebied. Hierdoor dient het plan rekening te houden met de maatgevende toetshoogtes van 127 meter exclusief radar en 51 meter inclusief radar. Echter maakt de beoogde ontwikkeling geen bouwwerkzaamheden mogelijk, maar enkel een functiewijziging. Ook maakt de beoogde ontwikkeling geen windturbines of lasers mogelijk binnen het plangebied.

4.11.3 Conclusie

Het voorliggende project past binnen de toegestane toetshoogtes en overige randvoorwaarden uit het Luchthavenindelingsbesluit.

4.12 LUCHTKWALITEIT

4.12.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van een functiewijziging van een bestaand rijksmonument naar horeca. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. M+P heeft een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit (het rapport is als bijlage terug te vinden). Zij concludeert dat op basis van de verkeersaantrekkende werking van het Gezellenhuis er ruimschoots wordt voldaan aan het criterium NIBM.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.5) de meest actuele NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 11. NIBM-rekentool (bron: Mees, 3 maart 2023).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	190
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 22 september 2021) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 1. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van de projectlocatie.

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 692888		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	16,9	17,2	10,3
2030	12,0	15,1	8,4
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.12.3 Conclusie

Het project zorgt niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse en een goed leefklimaat voor de logiesfunctie en maatschappelijke functie kan op basis van de huidige achtergrondwaarden gegarandeerd worden.

4.13 NATUUR

4.13.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatiese Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse

natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

Op 19 januari 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning 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. Voorliggende aanvraag betreft enkel de functiewijziging van het pand en zijn er geen bouwactiviteiten mee gemoeid die mogelijk een negatief effect kunnen hebben op beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Van der Goes & Groot heeft in juni 2023 een stikstofberekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase van voorliggend project. Het onderzoek is als bijlage terug te vinden, de conclusies worden hieronder gedeeld.

De maximale projectbijdrage van het gebruik van het gebouw is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Gezien de werkzaamheden betreft de hoogste bijdrage van het project waarschijnlijk de tijdelijke inzet en het tijdelijke effect van mobiele werktuigen. Deze tijdelijke effecten zijn vaak gemakkelijker op te vangen door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied of eventueel herstelbeheer, dan effecten van permanente activiteiten.

4.13.3 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de eisen vanuit de Wet natuurbescherming.

4.14 VERKEER EN PARKEREN

4.14.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

Auto

De gemeente Ouder-Amstel heeft op 11 oktober 2018 het paraplubestemmingsplan "Parkeren Ouder-Amstel" vastgesteld. Met het verdwijnen van de grondslag voor het toetsen aan stedenbouwkundige aspecten in de gemeentelijke bouwverordeningen, is het wenselijk op een andere wijze te voorzien in een toetsingskader voor parkeren. Met het parapluplan wordt voor het gehele gemeentelijke grondgebied voorzien in een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst op parkeeraspecten. Het parapluplan legt de koppeling met de kencijfers van het CROW.

Door Rho Adviseurs is de parkeerbehoefte voor het Gezellenhuis berekend. De memo d.d. 13 september 2021 is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De resultaten zijn hieronder weergegeven.

De gemeente heeft het parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Ouder-Amstel'. Daarin wordt voor voorzieningen doorverwezen naar de meest actuele CROW kencijfers (publicatie 381, 2018). Ouder-Amstel is een matig stedelijke gemeente op basis van de adressendichtheid, de projectlocatie bevindt zich in de schil centrum. Binnen de bandbreedte van het kencijfer wordt uitgegaan van het gemiddelde cijfer.

Parkeerbehoefte

CROW-publicatie 381 geeft parkeerkencijfers in de categorieën 'café/bar/cafetaria'. De gegeven minimale parkeernormen is 4,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo en een maximum van 6,0 parkeerplaatsen per 100 m². In voorliggend memo wordt gerekend met een parkeernorm van 5,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De beoogde horecagelegenheid zal deels bestaan uit een café. Daarom wordt er met beide parkeernormen gerekend. In het voorhuis worden 6 kamers voor overnachtingen mogelijk gemaakt. Voor deze specifieke functie geeft CROW geen parkeerkencijfers. Er wordt in het onderzoek daarom gerekend met een norm van 1,0 parkeerplaats per kamer.

Onderstaande tabel geeft het beoogde programma en de parkeerbehoefte op basis van de gemeentelijke parkeernorm weer. Daarbij is voor het horecagedeelte uitgegaan van de bruto vloeroppervlakte exclusief brouwerij. **Parkeerbehoefte Gezellenhuis (bron: Rho Adviseurs).**

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Café / bar / cafetaria	250 m ²	5 per 100 m ² bvo	12,5
Recreatieve overnachting	6 kamers	1,0 per kamer	6
Totaal			19 parkeerplaatsen

Op het achter terrein van het Gezellenhuis zijn tenminste 19 parkeerplaatsen beschikbaar. Uitgaande van 19 parkeerplaatsen op eigen terrein, is er dus voor het reguliere gebruik voldoende capaciteit.

Als kanttekening moet worden geplaatst dat in CROW-publicatie 381 bij de categorie 'café/bar/cafetaria' staat vermeld dat de parkeerbehoefte bij deze functies in sterke mate afhankelijk is van het aantal zitplaatsen en het autogebruik van de bezoekers. Hoewel deze factoren in dit stadium nog niet bekend zijn, moet bij de berekende parkeerbehoefte een marge in acht worden genomen. Daar komt bij dat de beoogde horecagelegenheid vooral gericht is de lokale markt en op fietsers en wandelaars, die dus niet met de auto komen. Met een verwachte bezettingsgraad van 30-40% van de kamers om recreatief te overnachten zal het weinig voorkomen dat alle 6 parkeerplekken voor overnachtingen bezet zullen zijn. Daarnaast zal de initiatiefnemer overnachtingsgasten een parkeertarief rekenen om op eigen terrein te parkeren en zal een groot percentage ervoor kiezen om gratis te parkeren op de Ambachtenstraat. Daarmee is de verwachting dat de daadwerkelijke parkeerbehoefte bij regulier gebruik lager zal liggen dan in tabel 1 is berekend.

De initiatiefnemer verwacht verder 1-2 keer per maand activiteiten waar een grotere groep mensen wordt verwacht te organiseren die mogelijk meer bezoekers trekken (voorstelling, bruiloft) dan normaal en waarbij op eigen terrein een parkeertekort kan ontstaan. Dit tekort dient dan opgevangen te worden in de omgeving van de projectlocatie. Voor vrijetijdsfuncties geeft CROW-publicatie 381 een acceptabele loopafstand van 100 tot 600 meter. Deze marge wordt onder andere bepaald door de aantrekkelijkheid van de looproute, de parkeerordening/prijsstelling en de concurrentiekracht van de alternatieven.

Een oplossing kan liggen in de reeds aanwezige parkeerplaatsen langs de Ambachtenstraat. Doordat er aan de Ambachtenstraat voornamelijk bedrijfsfuncties gevestigd zitten, zullen deze parkeerplaatsen tijdens de drukke periodes van de horecagelegenheid (in het weekend en avonden) beschikbaar zijn. Inmiddels zijn er mondelingen afspraken gemaakt met de bedrijven over het gebruiken van de parkeerplaatsen in de avonden. Dit kan een geschikte oplossing zijn tijdens bijeenkomsten/bruiloften in het Gezellenhuis die veel bezoekers aantrekken.

Het Gezellenhuis wordt ook gebruikt voor vergaderingen, workshops en trainingen. Dit zal steeds voor een beperkte groep zijn. Dergelijke verhuringen vinden bovendien overdag plaats. Dan is de horeca sowieso rustiger en zijn op eigen terrein meerdere parkeerplaatsen beschikbaar. Voor een dergelijke functie zijn geen

parkeernormen beschikbaar. Er zijn alleen normen voor een congrescentrum. Daarom vindt in dit geval een maatwerkbenadering plaats. Bij dergelijke evenementen in het Gezellenhuis is de groeps grootte vooraf bekend. Dat betekent dat afspraken gemaakt kunnen worden over het parkeren. Mocht de groep te groot zijn zodat er op eigen terrein geen plekken meer beschikbaar zijn, kunnen afspraken met de initiatiefnemer van de vergadering worden gemaakt. Bijvoorbeeld carpoolen of elders parkeren op de Ambachtenstraat.

Fietsparkeren

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. Om kunnen te bepalen wat de fietsparkeerbehoefte is en hoeveel parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, heeft het CROW fietsparkeerkencijfers ontwikkeld. De meest actuele kencijfers zijn vastgelegd in 'Fietsparkeerkencijfers 2019 (maart 2020)'. Voor de overnachtingsgelegenheid gelden geen fietsparkeerkencijfers. Voor een café geldt een bandbreedte van 3,0 tot 10,0 fietsparkeerplekken per 100 m² bvo. Uitgaande van het gemiddelde tot maximum kencijfer dienen op het terrein 18 tot 25 fietsparkeerplaatsen te worden aangelegd. De beoogde ontwikkeling maakt circa 46 fietsparkeerplaatsen mogelijk, om te stimuleren dat de bezoekers op de fiets komen in plaats van met de auto.

Mobiliteitsplan

Hoewel met 19 parkeerplaatsen aan de wettelijke normen wordt voldaan, worden alle bezoekers naar het parkeerterrein aan de Ambachtenstraat geleid. Langs de weg zouden borden geplaatst kunnen worden hoe het 'vrij parkeren terrein' aan de Ambachtenstraat kan worden bereikt. Daarnaast krijgt elke bezoekers bij zijn reservering een duidelijke beschrijving met parkeren aan de Ambachtenstraat. Dit parkeerterrein bevindt zich op slechts 500 meter afstand/ enkele minuutjes lopen van het Gezellenhuis. Voor vrijetijds-functies geeft CROW een acceptabele loopafstand tot 600 meter, zeker als hiervoor gratis parkeren geldt.

Voor het pand wordt een Kiss&Ride-vak ingericht om bezoekers af te zetten, de chauffeur kan vervolgens doorrijden naar de Ambachtenstraat. Op de website staat aangegeven dat aanrijden met de auto het makkelijkste is via de Machineweg om vervolgens bij de Benninghbrug rechtsaf te slaan, om zo verkeer via de Kerkstraat tegen te gaan en de auto's meteen met de neus de goede richting in staan om zo kerende auto's zoveel mogelijk te voorkomen.

Naast vervoer over de weg leent het Gezellenhuis, gelegen aan de Bullewijk, zich eventueel ook voor vervoer over het water. Op aanvraag is het mogelijk om gezelschappen met boot te halen en brengen. Er zal een vergunning worden aangevraagd voor een steiger, zodat bezoekers per boot eventueel aan deze steiger kunnen aanleggen. In hoogzomer (1 juni t/m 31 augustus) gaat de Kerkbrug open tot 21.00 uur. De andere zomermaanden slechts tot 19.00 uur waardoor overlast voor de burens omtrent vertrekkende bootjes met gasten ook geen obstakel zal vormen.

Bevoorrading van het Gezellenhuis

Het Gezellenhuis heeft een leveranciersingang aan de achterzijde van het pand die te bereiken is via het parkeerterrein. Via deze route zal de omgeving geen overlast ervaren. Het laden en lossen van de bevoorrading zal altijd overdag plaatsvinden. Via de achterdeur in het magazijn kunnen leveranciers hun lading afgeven en via dezelfde weg het terrein weer verlaten.

KEK! beschikt over een externe opslag die dient als belangrijkste punt voor het opslaan en uitleveren van bier. Zodoende hoeven er voor de brouwerij geen extra vrachtwagens of bestelbussen naar het Gezellenhuis voor de brouwerij buiten de aantal vervoersbewegingen die KEK! zelf uitvoert. Deze verkeersbewegingen zullen gepland worden op momenten dat dit het minste overlast zal geven.

KEK! maakt veelal gebruik van kleinere, lokale leveranciers waardoor het aantal leveringen per vrachtwagen beperkt zal blijven. Bij DE BANQ werd samengewerkt met HANOS, een groothandel die twee keer per week met een kleine vrachtwagen leverde, de andere leveranciers verzorgden de bezorging met een bestelbus. Het Gezellenhuis zal op soortgelijke wijze inkopen, waardoor het aantal bewegingen per vrachtwagen beperkt zal zijn. Met de groothandel wordt levering overdag afgesproken, wanneer het rustiger is in het Gezellenhuis en wanneer de omgeving er de minste overlast bij ervaart.

Fietsenstalling

Amstelland staat bekend om fietsen. Daar wordt op ingespeeld middels de communicatie, aanbieden van (elektrische) huurfietsen, voldoende laadplekken en door goede parkeervoorzieningen. Bij aankomst over de openbare weg zie je de fietsenstalling benedendijks duidelijk liggen, die je bereikt via dezelfde aanrijroute/oprijlaan als voor de autoparkeerplaats. Er is een ruime stalling ingetekend met ruimte voor zo'n 48 fietsen en de mogelijkheid tot het opladen van elektrische fietsen.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de notitie 'Beoordeling luchtkwaliteit Gezellenhuis' van M+P, d.d. 14 januari 2022. In het rapport van adviesbureau M+P van 14 januari 2022 over de beoordeling van de luchtkwaliteit verwacht men dagelijks een verkeersaantrekkende werking van het Gezellenhuis van 96 lichte motorvoertuigen (auto's) wat leidt tot circa 190 verkeersbewegingen per etmaal. Tussen 07:00 en 19:00 uur worden er gemiddeld per uur ongeveer 5 auto's per uur verwacht. Tussen 19:00 en 23:00 uur gemiddeld per uur ongeveer 7 auto's per uur en tussen 23:00 en 07:00 uur gemiddeld per uur ongeveer 1 auto per uur, hoewel vrijwel alle 10 verwachte auto's rond 23:00 uur zullen vertrekken gezien de sluitingstijd. De parkeerplaats van het Gezellenhuis heeft een directe ontsluiting op de Rondehoep Oost en het verkeer kan goed afgewenteld worden op de bestaande infrastructuur. Nb. Zoals eerder opgemerkt zal bij de exploitatie actief gecommuniceerd worden om te parkeren bij de Ambachtenstraat, waardoor er feitelijk veel minder verkeersbewegingen van en naar het perceel zelf zullen zijn.

4.14.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling kent een bepaalde parkeerbehoefte die in beginsel goed opgevangen kan worden door het totaal aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast is een mobiliteitsplan 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.

4.15 WATER

4.15.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Het beheer van het water is in handen van Waternet, namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het plangebied maakt deel uit van de Integrale Keur van AGV. Het hoogheemraadschap heeft het 'Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2016-2021' vastgesteld. In dit document staat het beleid op hoofdlijnen beschreven voor alle verantwoordelijkheden van het hoogheemraadschap. Het gaat dan om het zorgen voor voldoende, schoon water en veiligheid achter de dijken. Ook komen maatschappelijke (neven)taken aan bod: zorgen voor goede en veilige vaarwegen, verbeteren van recreatie- en natuurgebieden en onderhouden van het cultuurhistorisch landschap.

Keur 2017

Naast het beheerplan beschikt het waterschap over de Integrale Keur: een verordening van het waterschap. In de Keur staan regels van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Hiermee worden de volgende doelen beoogd:

- schoon en genoeg water in onze sloten, grachten en meren;
- sterke dijken tegen overstromingen;
- gezonde waterplanten en vissen.

De Keur gaat kortom over het gebruik en onderhoud van water, oevers en dijken. En welke middelen het waterschap heeft om zijn werk goed te doen. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

Het is verboden zonder vergunning van het bestuur:

- a. *in stedelijk en glastuinbouwgebied meer dan 1.000 vierkante meter verhard oppervlak aan te brengen;*
- b. *in overig gebied meer dan 5.000 vierkante meter verhard oppervlak aan te brengen.*

Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Van deze regeling kan worden afgeweken als er voldoende waterberging wordt gerealiseerd.

Legger

In de legger staat wie op welke plek verantwoordelijk is voor onderhoud. Dat kan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht zijn. Maar ook een ander waterschap, de provincie of een boer met akkers langs het water. De legger is voor het waterschap een belangrijk document en is mede gemaakt op basis van de Keur. Het waterschap gebruikt de legger onder andere bij het geven van een vergunning.

4.15.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. De ontwikkeling maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk, maar enkel een transformatie en restauratie. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

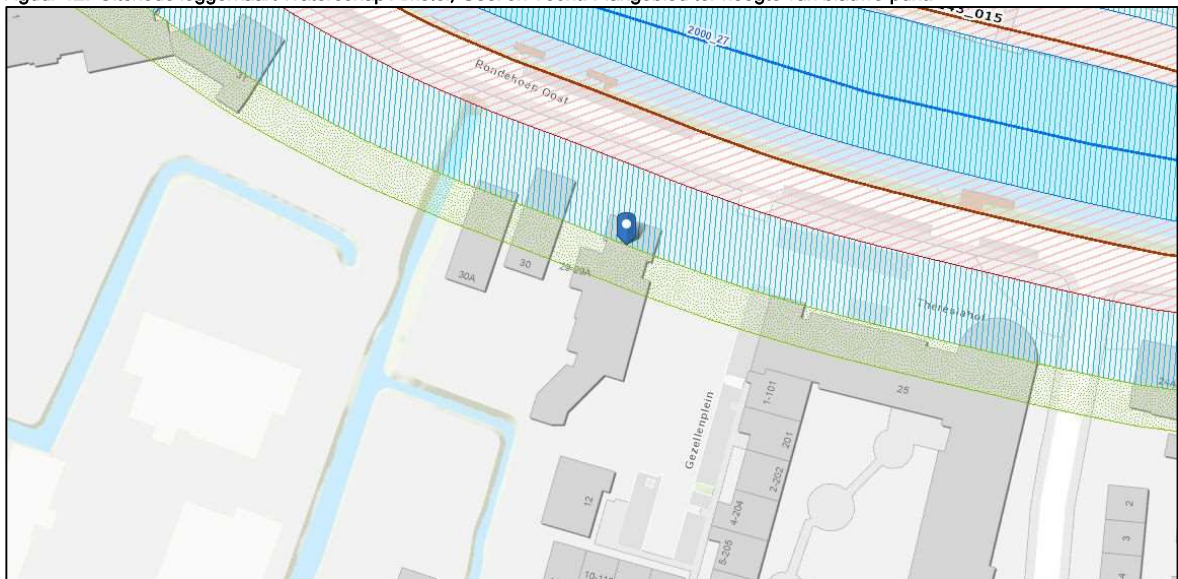
Waterkwantiteit

Bij toename van meer dan 1.000 m² aan verharding in bestaand stedelijk gebied, dient bij ontwikkelingen een compensatie van 15% plaats te vinden om de effecten van de versnelde afvoer van regenwater te kunnen opvangen. In de bestaande situatie is sprake van 926,8 m² aan verharding. In de nieuwe situatie wordt er een terras aangelegd van 382,48 m². Ten behoeve van het parkeren worden grastegels toegepast van in totaal 560,75 m². Ondanks dat de grastegel in de praktijk waterdoorlatend zijn, worden zij wel meegerekend tot verharding. Dit betekent dat er in totaal 943,23 m² aan verharding zal zijn, wat een toename van 16,43 m² betekent. Dit is een zeer kleine toename die niet direct leidt tot een compensatieplicht. Bovendien worden infiltratiekratten onder het terras aangelegd om het hemelwater langer vast te houden op eigen terrein. Ook wordt regenwater opgevangen in regentonnen.

Beschermde gebieden

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone (blauw) en buitenbeschermingszone (groen) van de secundaire waterkering, zoals zichtbaar in onderstaande figuur.

Figuur 12. Uitsnede leggerkaart Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Plangebied ter hoogte van blauwe punt.



In beginsel betreft deze aanvraag enkel de gebruikswijziging van het gebruik om de nieuwe functies mogelijk te maken. Met de verleende omgevingsvergunning voor de restauratie en bouwwerkzaamheden is op 24 februari 2023 tevens een melding ingediend (referentiecode 202002) op basis van het Keurbesluit AGV 2019 voor het aanbrengen van funderingspalen en graafwerk. Daarnaast is op 1 maart 2023 volledigheidshalve een wateradvies gevraagd in het kader van voorliggende aanvraag. Ook is hierbij advies gevraagd voor de te plaatsen geluidsschermen aan de voorzijde van het pand die binnen de beschermingszone van de kering vallen. Indien schermen geplaatst worden binnen de beschermingszone, worden deze voorgelegd aan het waterschap.

Riolering

De ontwikkeling maakt geen nieuwe gebouwen mogelijk, maar enkel een transformatie. Derhalve wordt er aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse van het plangebied.

4.15.3 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de eisen die het hoogheemraadschap stelt aan herontwikkelingen.

4.16 (VORMVRIJE) M.E.R.-BEOORDELING

4.16.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een waardige 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. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.16.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van zes hotelkamers, een microbierbrouwerij, een eetcafé en een cultureel centrum binnen het bestaande rijksmonument het Gezellenhuis ter plaatse van de Rondehoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Aanmeldnotitie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling van 14 juli 2023 is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. 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.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan Rondehoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Ouder-Amstel en initiatiefnemer. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment dat er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

Het is de initiatiefnemers van het Gezellenhuis er veel aan gelegen om een goede relatie met alle bewoners van Ouderkerk en in het specifiek met de burens te onderhouden. Heel vroeg in het proces is er dan ook al contact gezocht met de omringende burens van het Gezellenhuis. De initiatiefnemers zoeken graag, zelfs voor er een vergunning is verleend, contact met de omringende burens, zodat men al voordat bepaalde besluiten zijn genomen en richtingen zijn ingeslagen, gehoord kunnen worden.

Voordat de renovatie plaatsvindt heeft er reeds een avond met hapjes en drankjes plaatsgevonden in het Gezellenhuis voor alle Ouderkerkers. Daarnaast zijn er verschillende gesprekken gevoerd met de burens. Er zijn verschillende gesprekken gevoerd tussen augustus 2020 en augustus 2021. De rode lijn in de gesprekken is dat er slechts twee directe burens aan de westzijde van het Gezellenhuis van mening zijn dat horeca niet thuishoort binnen het plangebied als gevolg van geluidsoverlast, geuroverlast en overlast van auto's. De directe burens aan de achterkant van het Gezellenhuis en van het seniorencomplex aan de oostzijde, alsmede alle andere Ouderkerkers die dichtbij of iets verder weg in Ouderkerk wonen, zijn juist enthousiast en vinden dit plan juist een verrijking. Het belangrijkste standpunt van de initiatiefnemers is dat het Gezellenhuis reeds aanwezig was toen de burens hun woningen kochten en in de huidige tijd een (vervallen) rijksmonument van deze orde, en waarvan de ambitie is gesteld dat deze publiekelijk toegankelijk moet zijn, niet van belasting/- gemeentegeld in 'leven' gehouden kan worden. Daarnaast is middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegelicht dat aan de normen van geluid en geur voldaan kan worden en dat er geen overlast van auto's te verwachten valt.

In februari 2022 heeft opnieuw een (fysieke) buurtbijeenkomst plaatsgevonden waarbij de toegestroomde buurtbewoners op de hoogte zijn gebracht van de laatste stand van zaken. Hierbij hebben ook de beoogde exploitanten en lokale ondernemers van KEK een presentatie gegeven. Op 16 maart is de 2^e buurtbijeenkomst georganiseerd op eenzelfde wijze als in februari.

Daarnaast is op 22 maart 2022 een bijeenkomst voor de maatschappelijke organisaties georganiseerd (onder andere het Museum Amstelland, Theresia, Coherente, de kookclub, cultureel erfgoed en de kerken waren vertegenwoordigd).

Er is een volledig participatieverslag beschikbaar dat als bijlage terug te vinden is.

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel een functiewijziging aan te vragen voor het bestaande Gezellenhuis. Naast de al toegestane maatschappelijke en culturele functies bestaat de wens hier een eetcafé, microbrouwerij en zes hotelkamers te realiseren met bijbehorende buitenruimte. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.