From: E
Sent: 02 July 2018 17:39
To:
Cc:
Subject: Bungehuis: reactie op zienswijze drank- en horecawetvergunning

290

Beste H ,

We hebben de zienswijze (bijgaand) van de buren op de exploitatie- en drankvergunning bestudeerd en met onze jurist NGNB besproken. Hieronder onze reactie, deze graag z.s.m. doorsturen naar de vergunningmanager. Indien verdere mondelinge toelichting gewenst is graag laten weten.

De zienswijze is door dezelfde buren ingediend als met wie we de RvS procedure hebben doorlopen. Er is dus geen sprake van 84 andere buren die mede deze zienswijze hebben ingediend. is de drijvende kracht achter dit zoveelste bezwaar, waarmee hij probeert alsnog zijn gelijk te halen. Maar zijn bezwaren t.a.v. het gebruik van het dak horen niet thuis in het toetsingskader voor de exploitatievergunning. De Raad van State heeft daarover afsluitend geoordeeld in het toepasselijke omgevingsrechtelijke toetsingskader.

De zienswijze gaat niet in op de aanvraag van de drank- en horecawet vergunning dus we gaan ervan uit dat deze ongeacht de behandeling van deze zienswijze nu verleend kan worden. We streven ernaar om uiterlijk 10 juli over deze vergunning te beschikken. Op die dag vindt tevens de finale eindinspectie voor de reeds verleende omgevingsvergunning brandveilig gebruik plaats, uitgevoerd door de heer Middeljans.

Zie onder onze reactie op de zienswijze op de exploitatievergunning:

Volgens het bestemmingsplan is - voor zover hier relevant - additionele horeca: "horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan en welke tot de hoofdfunctie worden gerekend. De horeca-activiteit vindt plaats in het verlengde van en ten behoeve van de hoofdfunctie. De horeca-activiteit mag niet zelfstandig worden uitgeoefend of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie. [...]".

Volgens de Uitvoeringsnotitie Horeca is - voor zover hier relevant - additionele horeca: "horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze horeca-activiteiten worden juridisch planologisch gezien niet onder de afzonderlijke functie 'horeca' gezien, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie. Additionele horeca is binnen de bestemmingscategorie 'Gemengd' uitsluitend toegestaan binnen de bestemmingsfuncties Voorzieningen..."

Het terras van het dak bevindt zich op ons eigen gebouw en het terras (zowel bouw en gebruik) is vergund (inmiddels onherroepelijk) als onderdeel van SOHO House. Het hoort bij het zwembad dat bij de gym hoort; en de gym is onderdeel van Soho House. In bestemmingsplantermen is het een 'Voorziening' onder de bestemming "Gemengd", geen horeca. Dus het (zwembad +) terras op het dak is geen horecaterras, dus geen terras bij horeca.

Het zwembad+terras behoort als onderdeel van Soho House tot de hoofdfunctie (zie bovenstaande definities). Het is niet voor iedereen toegankelijk, alleen voor clubleden (en hotelgasten die voor de tijd van hun verblijf clublid zijn, zoor zover zijn geen lid van Soho House zijn). Het gebruik 'volgt' het gebruik van de club.
De bar die op het dak staat is de additionele horeca bij het dak-gebruik, additioneel dus aan het zwembad + omliggend terras, additioneel aan de 'voorziening'. Net als de andere horecavoorzieningen in het gebouw t.b.v de club. Zie ook de ruimtelijke onderbouwing. En zo is de bar op het dak als additionele horeca beoordeeld in de omgevingsvergunningprocedure: als additioneel, ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Dat is dus precies andersom dan de heer c.as. beweert. Het terras is er niet voor de bar (de bar = additionele horeca), maar andersom.

De exploitatievergunning heeft dus geen betrekking op het dak/ de bar op het dak, en het terras op het dak behoeft dus geen separate terrasvergunning. Het gebruik en de tijden van gebruik worden dan ook niet

gereguleerd via de exploitatievergunning of een (daarbij komende) terrasvergunning, maar zijn gelijk aan de openingstijden van de hoofdfunctie, de club.

De aanvraag exploitatievergunning gaat uitsluitend over de zelfstandige horecaonderdelen (H3 en H4) op de begane grond, niet over de additionele horeca in het gebouw en/of op het dak. Het is daarom niet correct als er vanuit deze vergunningaanvraag opmerkingen komen m.b.t. de additionele horeca op het dak. Voor de zelfstandige horecaonderdelen op de begane grond is geen sprake van een terrasfunctie.

Dan materieel, de zorg of angst dat overlast ervaren gaat worden: de exploitatie van Soho House dient te voldoen aan het Activiteitenbesluit. Ook het gebruik van het dak.
In de ruimtelijke onderbouwing en geluidsrapportages (bijlagen bij de vergunning) is voor de beoordeling of Soho House aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit kan voldoen, voor de openingstijden van alle horeca (dus zowel zelfstandige horeca op bg als de additionele horeca door het hele gebouw incl. op het dak) uitgegaan van de tijden die volgens de APV bij een dagzaak horen, dus doordeweeks tot 1:00 en in het weekend tot 3:00. Zoals voor de zelfstandige horeca op de begane grond. De openingstijden zijn expliciet ter sprake geweest bij de hoorzitting van de RvS. Er is in de uitspraak van de RvS geen enkele belemmering opgelegd m.b.t. het gebruik van het dak zoals voorzien in de vergunning.

Specifiek wat betreft het gebruik van het dak (zwembad+ terras met additionele horeca) is in de geluidsrapportage van Peutz rekening gehouden met installatiegeluid als ook geluid van de operatie (muziek, praten etc.). In de geluidsrapportage wordt uitgegaan dat de muziek op het dak om 23:00 uit gaat. Clubleden mogen daarna nog wel op het dakterras verblijven.

Als blijkt dat we in de exploitatie niet voldoen aan het Activiteitenbesluit is het aan de gemeente om te handhaven omdat dan niet wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit.
Daarnaast willen Soho House en Bungehuis CV een goede relatie met de buurt, beide partijen zitten hier voor de lange termijn in. De buren worden 11 juli uitgenodigd om als eerste het Soho House te bekijken. Er zal gelegenheid zijn om vragen te stellen en om evt zorgen zoveel mogelijk weg te nemen. Veel buren zijn blij dat het Soho House eindelijk open gaat.

Kortom, (alleen) voor de zelfstandige horeca op de begane grond (Horeca 3 en 4) dient de exploitatievergunning naar mijn idee verleend te worden, en wel zonder enige aanvullende beperkingen.

Wellicht kan deze analyse behulpzaam zijn bij de reactie op de zienswijze bij het verlenen van de exploitatievergunning. De zienswijze gaat naar ons oordeel niet over We willen graag overleggen met de gemeente hoe snel we over de vergunning kunnen beschikken aangezien het gebouw op korte termijn overgedragen zal worden aan Soho House.

Vriendelijke groet,

Vriendelijke groet /Kind regards,

Aedes Real Estate
Professor Tulpstraat 23
1018 GZ AMSTERDAM
The Netherlands
+31 20 3305600