

OMGEVINGSVERGUNNING

VERZONDEN 04 NOV. 2015

O&V/1618856

Datum

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien de op 17 september 2015 ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning

van: Davo Bieren
Zutphenseweg 6
7418 AJ DEVENTER

voor: het wijzigen van de functie naar bestemming horeca (proeflokaal) met ondergeschikte detailhandel en micro bierbrouwerij

bestaande uit de volgende omgevingsvergunningplichtige activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

op het perceel gelegen aan de/het:

Sluisstraat 6, 7411 EG Deventer

kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nr. 10970 (G),

overwegende dat

- hier sprake is van (een) vergunningplichtige activiteit(en) als bedoeld in artikel 2.1 en/of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,
- de aanvraag is voorzien van voldoende gegevens als bedoeld in de Ministeriële regeling omgevingsrecht

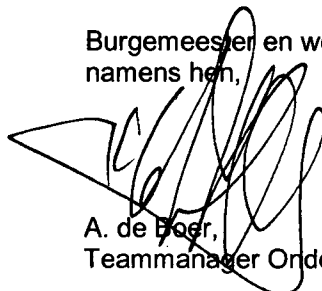
gelet op

- hoofdstuk 2, § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en dat na toepassing van de reguliere procedure als bedoeld in hoofdstuk 3 § 3.2 geen grond bestaat de gevraagde vergunning te weigeren,
- aangehechte voorschriften, motivering, documenten en tekeningen, alsmede
- het bepaalde in § 2.1 tot en met 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

BESLUITEN

1. Davo Bieren voornoemd de gevraagde vergunning te verlenen;
2. Te bepalen dat de met dit besluit meegezonden gewaarmerkte motivering (bijlage 1), voorschriften (bijlage 2) documenten en tekeningen (bijlage 3) onderdeel uitmaken van dit besluit.

Burgemeester en wethouders van Deventer,
namens hen,



A. de Boer,
Teammanager Ondernemen & Vergunningen

Behoort bij Omgevingsvergunning O&V nr. 1618856

Bijlagen Omgevingsvergunning O&V nr. 1618856 d.d. 04 NOV. 2015

- 1 Motivering en overwegingen
- 2 Voorschriften
- 3 Documenten en tekeningen

Deventer d.d. 04 NOV. 2015 1618856

Team Ondernemen en Vergunningen

Motiveringen en overwegingen

De secretaris,

Bijlage 1

Algemeen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag voor de activiteit:

Milieu

Er is sprake van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Omdat er sprake is van een type B-inrichting hoeft de activiteit milieu niet te worden aangevraagd maar volstaat een melding Activiteitenbesluit. Deze is ingediend en wordt separaat afgehandeld. Een omgevingsvergunning beperkte milieutoets is niet aan de orde.

Planologische afwijking bestemmingsplan 2^e graad Handelen in strijd met ruimtelijke regels

Bestemmingsplan

Het project is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Sluiskwartier. Hieruit is gebleken dat de voorgenomen activiteiten in strijd zijn met artikel 4.1. Op grond van dit artikel is nieuw vestiging van horeca niet toegestaan. Volgens het plan wordt de bestemming van het pand horeca met ondergeschikte detailhandel en een (micro) bierbrouwerij.

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheid om af te wijken van de voorschriften, maar uw plan voldoet wel aan artikel 4 van hoofdstuk 4, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Dit betekent dat wij op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd zijn zonder bijzondere procedure aan uw plan medewerking te verlenen. Op dit moment onderzoeken wij of het inderdaad wenselijk en aanvaardbaar is om van deze bevoegdheid gebruik te maken.

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwen van bouwwerken; het gebruiken van gronden of bouwwerken; of het verrichten van andere handelingen in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een Algemene maatregel van bestuur (*hierna: AMvB*) of met een voorbereidingsbesluit.

In afwijking van het bovenstaande kan de omgevingsvergunning, ondanks dat sprake is van strijd met het bestemmingsplan of beheersverordening worden verleend indien:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het plan of de verordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse ontheffing);
- een AMvB ontheffing van het handelen in strijd met het plan mogelijk maakt; of
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing (projectbesluit).

Daarnaast kan, ondanks dat sprake is van strijd met de regels in een provinciale verordening of AMvB worden afgeweken van bovenstaande indien deze afwijking elders in die AMvB mogelijk wordt gemaakt.

Ten slotte kan, ondanks dat sprake is van strijd met een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit de omgevingsvergunning worden verleend indien deze afwijking in dat plan of besluit mogelijk wordt gemaakt.

Planologisch kader

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor

- het bestemmingsplan "Sluiskwartier" is vastgesteld.

Planologische afwijking 2^e graad

De aangevraagde activiteit is in strijd met "Sluiskwartier". Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en past binnen de genoemde categorieën van artikel 4 in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Wij zijn van mening dat het vestigen van Davo Bieren Stadsbrouwerij & Proeflokaal ruimtelijk inpasbaar is op deze plek. Een stadsbrouwerij is een goede aanvulling op het huidige aanbod en sluit goed aan bij het beleid en de ambitie van de 'Boeiende beleefstad'. Het Ten Zijthoff-pand, wat een belangrijke cultuurhistorische waarde heeft, vraag om een bijzondere functie om het pand in stand te kunnen houden.

Gezien de weergegeven bedrijfsvoering wordt geconcludeerd dat de hoofdbestemming horeca is. Het gaat hoofdzakelijk om het in gebruik nemen van het pand als proeflokaal, zowel de gewenste detailhandel als de bedrijfsmatige activiteiten van het brouwen zijn daaraan ondergeschikt. Op grond van ons huidige horecabeleid is nieuw vestiging van horeca in het Sluiskwartier niet toegestaan (woongebied). Echter gezien het bijzondere concept, een stadsbrouwerij met proeflokaal en de cultuurhistorische waarde van het Ten Zijthoff-pand zijn wij bereid dit pand als 'hotspotlocatie' aan te wijzen en daarmee dit bijzondere en cultuurhistorische waardevolle pand een horecabestemming te geven. Uit een door de initiatiefnemer opgestelde notitie (memo Sluisstraat 6, Gevolgen gevelaanzichten door komst van DAVO Bieren, d.d. 27-10-2015) blijkt ook dat het hergebruik van het pand als proeflokaal en stadsbrouwerij daadwerkelijk bijdraagt aan het behoud en herstel van dit cultuurhistorisch waardevolle pand.

Hoewel het bierbrouwen ondergeschikt is aan de horeca-activiteiten betreffen het wel bedrijfsmatige activiteiten die hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van ca. 22 m. Middels akoestisch en geuronderzoek is in voldoende mate aangetoond dat deze gewenste bedrijfsvoering milieutechnisch inpasbaar is. Het bestaande woon- en leefklimaat zullen dan ook niet onevenredig worden aangetast door de vestiging van de Stadsbrouwerij.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, lid 1, onder a sub 2 Wabo dan ook op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van het wijzigen van de functie naar een proeflokaal (horeca) en een micro bierbrouwerij, op de locatie Sluisstraat 6, 7411 EG Deventer, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Planologische afwijking bestemmingsplan 2^o graad**1. Toezicht**

Contact	
Toezichthouder	Johann Jacobs
E-mail	gemeente@deventer.nl
Telefoon	140570
Aanlevering van gegevens	Onder vermelding van het vergunningkenmerk(nummer)

2. Op het (bouw) terrein aanwezige bescheiden (of afschrift)

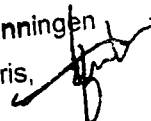
soort	
Omgevingsvergunning	Inclusief de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden
Documenten	Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders van

Deventer d.d. 04 NOV. 2015 / 1618856

Team Ondernemen en Vergunningen

De secretaris,



Documenten en tekeningen

Bijlage 3

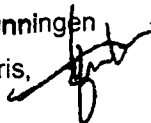
Nr.	Omschrijving	Nummer/code	Datum document
1.	Aanvraagformulier om omgevingsvergunning	1974183	17-09-2015
2.	Foto's (beeldmateriaal)	-	-
3.	Memo Sluisstraat 6	-	27-10-2015
4.	Memo Pre-advies Sluisstraat 6	-	10-07-2015
5.	Tekening: nieuwe situatie	000	29-08-2015
6.	Tekening: Begane grond/ functie indeling nieuwe situatie	100	25-08-2015
7.	Bouwhistorische en cultuurhistorische verkenning Sluisstraat 2,4, 6 en ong. te Deventer	-	Januari 2010
8.	Akoestisch onderzoek DAVO Bieren te Deventer	15.129	28-09-2015
9.	DAVO Bieren- geuronderzoek micro bierbrouwerij en proeflokaal	-	15-10-2015

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders van

Deventer d.d. 04 NOV. 2015 /1618856

Team Ondernemen en Vergunningen

De secretaris,



Algemeen

Wanneer treedt uw vergunning in werking en hoe zit het met bezwaar en beroep ?

Hoofregel

De *hoofregel* is dat uw vergunning direct in werking treedt (de dag na verzending). Op eigen risico¹ mag u van de vergunning gebruik maken en hoeft u de bezwaartermijn niet af te wachten, maar er zijn belangrijke uitzonderingen !

Omgevingsvergunning met reguliere procedure

Als de *reguliere* omgevingsvergunning (mede) betrekking heeft op het kappen van bomen, aanlegactiviteiten, slopen of het wijzigen van een gemeentelijk monument treedt deze **niet** direct in werking maar pas op de dag na afloop van de bezwaartermijn.

De bezwaartermijn duurt 6 weken en begint te lopen op de dag na verzending van de vergunning. Als een derde gedurende die termijn een bezwaarschrift heeft ingediend en tévens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening , dan treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist. Een bezwaarschrift kan zowel door vergunninghouder (bijvoorbeeld tegen voorschriften) als door derden worden ingediend en moet worden gericht aan Burgemeester en wethouders van Deventer, Postbus 5000, 7400 GC Deventer. Een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB in Zwolle.

Vergunning van rechtswege

Een *vergunning van rechtswege* treedt in werking als termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken of – als een bezwaarschrift is ingediend - op dit bezwaarschrift is beslist .

Omgevingsvergunning met uitgebreide procedure

Concreet houdt de uitgebreide procedure in dat vooruitlopend op de definitieve vergunning eerst een ontwerpvergunning wordt opgesteld, dat een ieder daartegen zienswijzen kan indienen en dat de beslistermijn niet 8 maar 26 weken bedraagt.

Een uitgebreide procedure wordt bijvoorbeeld toegepast als er sprake is van een rijksmonument, een forse afwijking van het bestemmingsplan ("projectbesluit) , een vergunning voor brandveilig gebruik of voor de oprichting of wijziging van een inrichting waarbij geen sprake is van milieuneutraal veranderen.

Ook als de vergunning is voorbereid met de *uitgebreide procedure* treedt de vergunning **niet** direct in werking maar pas op de dag na afloop van de beroepstermijn. Ook die termijn duurt 6 weken, maar deze begint pas te lopen op de dag, volgend op de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Bij vergunningen die zijn voorbereid met de uitgebreide procedure wordt de bezwaarschriftprocedure overgeslagen en kan direct beroep* worden ingesteld bij de rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB in Zwolle .

De gefaseerde omgevingsvergunning

De Wabo staat toe om eerst vergunning te vragen voor een bepaalde activiteit en pas later voor een andere activiteit (deelvergunningen), tenzij de activiteiten zo onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden dat zij niet los van elkaar kunnen worden beoordeeld, zoals het verbouwen van een monument of het bouwen in afwijking van een bestemmingsplan of het bouwen van een (milieu)inrichting.

In dat geval kan slechts één vergunning worden aangevraagd en verleend, maar die vergunning kan wel in 2 fasen worden verleend. U mag pas gebruik maken van de vergunning als ook de fase 2-vergunning is verleend. Beide fasen zijn vatbaar voor bezwaar en beroep* volgens de regels zoals die hiervoor zijn omschreven.

Bezwaar indienen kan ook via internet, zie www.deventer.nl/bezwaar

*als op het project de Crisis- en herstelwet of een coördinatiebesluit van toepassing is kunt u direct beroep aantekenen bij de Raad van State, Postbus 20019, 2500EA Den Haag.

Overige vergunningen en aandachtspunten

Het komt nogal eens voor dat er ook andere vergunningen of toestemmingen nodig zijn voor de activiteiten die u wenst uit te voeren. Onderstaande lijst dient er toe om u hierop attent te maken.

¹ "Op eigen risico", omdat een bezwaar of beroepschrift er toe kan leiden dat de vergunning alsnog geheel of gedeeltelijk wordt ingetrokken of vernietigd, wat in principe tot gevolg heeft dat de oorspronkelijke toestand moet worden hersteld

Soort	Info/aanvraagformulier
<p>Omgevingsvergunning: Wellicht dat u voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten toch nog een aanvullende omgevingsvergunning nodig heeft voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Het kappen van een boom; -Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht. Ook het bestemmingsplan kan voorschrijven dat een omgevingsvergunning nodig is om te mogen slopen! Deze vergunningplicht geldt naast de meldingsplicht voor de feitelijke sloop indien meer dan 10m³ sloopafval vrijkomt of asbest wordt verwijderd (zie sloopmelding). -Het aanleggen, zoals: bijvoorbeeld ophogen of afgraven van grond, aanleg van wegen, sloten, vijvers, verhardingen en dergelijke, maar het kan ook gaan om het kappen of planten van bomen. -Het brandveilig gebruiken van een pand of bouwwerk waarin meerdere personen werken of worden verzorgd; -Werkzaamheden aan een monument. -Het maken van een uitweg/inrit. -Het toestaan of maken van handelsreclame. 	<p>www.omgevingsloket.nl</p>
<p>Ontgraven en afvoeren van grond: Als op grond van de bouwverordening ontheffing is verleend van de onderzoeksplicht om de bodemkwaliteit vast te stellen wijzen wij u op het volgende. Als bij de realisatie van het plan grond vrijkomt welke niet op de bouwlocatie kan worden hergebruikt, zult u voor de afvoer/overdracht van die grond vrijwel altijd kwaliteitsgegevens van de grond moeten overleggen aan de ontvangende partij. U kunt in dat geval alsnog geconfronteerd worden met de noodzaak om een bodemonderzoek uit te laten voeren.</p>	<p>Publiekszaken of www.deventer.nl</p>
<p>Sloopmelding Als bij het slopen meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en als u asbest wilt verwijderen dan moet u dat op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit schriftelijk melden, en wel minimaal 4 weken voordat u met de sloopwerkzaamheden begint. Er zijn afwijkingen (zie daarover artikel 1.26 Bouwbesluit), zoals bij het verwijderen van asbest wat u soms zelf mag doen. Wees daar extra voorzichtig mee in het belang van uw eigen gezondheid! Asbest mag in veel gevallen uitsluitend worden verwijderd door een gecertificeerd bedrijf. Dat is een bedrijf dat deskundig en bevoegd is om asbest te verwijderen.</p>	
<p>Ingebruikname openbare gemeentegrond (VIOG): Dit is een vergunning voor het plaatsen van bijvoorbeeld steigers, containers stellages en dergelijke op openbare gemeentegrond. U bent hiervoor ook precario verschuldigd.</p>	
<p>Horeca: Een omgevingsvergunning is geen vergunning in de zin van de Drank- en Horecawet of een exploitatievergunning in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening. Deze vergunningen moet u afzonderlijk bij het team Ondernemen en Vergunningen aanvragen.</p>	<p>Publiekszaken Assistent wijkbeheerder Tel: 140570</p>
<p>Aansluiting op het gemeenteriool (niet voor hemelwater!): Het gaat hier om de aansluiting van de riolering van het bouwwerk op de openbare riolering. De gemeente legt de aansluiting op gemeentegrond aan en brengt de kosten hiervoor in rekening bij de aanvrager. Voor zover het om de afvoer van hemelwater gaat mag dit niet op het openbaar riool worden geloosd. Op eigen terrein zal een infiltratievoorzieningen moeten worden gerealiseerd.</p>	
<p>Ontheffing Spoorwegwet: Voor het bouwen op een afstand van minder dan 11 meter uit het hart van een spoorbaan is ontheffing vereist van de Spoorwegwet. Voor informatie over de procedure van een ontheffing kunt u terecht bij ProRail Noord-Oost.</p>	<p>Publiekszaken ProRail Zwolle 088-2312414 of www.prorail.nl</p>
<p>Archeologie: Als het perceel is gelegen in een gebied van middelhoge of hoge archeologische waarde is conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 een archeologisch onderzoek in dit gebied mogelijk. U dient, voordat sprake kan zijn van bodemverstorende werkzaamheden, bij het Bevoegd Gezag van de Gemeente Deventer een archeologisch advies aan te vragen. Doet u dit niet dan kan de uitvoering van het werk worden stilgelegd.</p>	<p>Gemeentelijk Archeoloog tel: 0570 69 4247 of 06-51897912</p>
<p>Watervergunning: Voor handelingen in het watersysteem moet een watervergunning worden aangevraagd. Denk hierbij aan het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het bouwen van een steiger. In de vergunning worden voorschriften gesteld ter bescherming van het watersysteem. Zoveel moeilijk handelingen echter zullen met algemene regels worden gereguleerd. Wanneer dit het geval is hoeft er geen vergunning te worden aangevraagd. U kunt een vergunningencheck doen bij het omgevingsloket. Voor meer informatie kunt u terecht bij de helpdesk water voor de overheid.</p>	<p>www.omgevingsloket.nl</p> <p>www.helpdeskwater.nl/onderwerpen/wetgeving-beleid/waterwet/vergunning-aanvragen/</p>
<p>Grondwaterbeschermingsgebied: In dit gebied is het verboden om werkzaamheden te verrichten die het grondwater nadelig beïnvloeden. Voor informatie over dit onderwerp kunt u contact opnemen met de provincie.</p>	<p>Provincie Overijssel tel: 038-4998899</p>

Bouwen

Start en voltooiing werkzaamheden

Binnen 3 jaar nadat de omgevingsvergunning "onherroepelijk van kracht"¹ is geworden moet zijn begonnen met de werkzaamheden; anders kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken. Lukt dit niet, neem dan contact op met de Toezichthouder. Ook de ingebruikname van een bouwwerk na een periode van werkzaamheden moet u melden bij de Toezichthouder. Bij uw omgevingsvergunning ontvangt u een formulier dat u eenvoudig kunt invullen en terugsturen.

Bouwkwaliteit en Bouwbesluit

Een bouwwerk moet altijd voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit; anders loopt u het risico dat u achteraf dingen moet aanpassen. Het Bouwbesluit bevat de technische minimum eisen waaraan elk bouwwerk moet voldoen, waaronder veiligheid en gezondheid en het gebruikscomfort. Uw aannemer of bouwadviseur kan u hier meer over vertellen! Informatie kunt u vinden op www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving.

Buren

Als u de werkzaamheden gaat uitvoeren heeft u wellicht te maken met uw buren, dus ook met de "bureninformatieplicht" zoals vastgelegd in het "Burenrecht" (Burgerlijk Wetboek, boek 5). Het Burenrecht regelt dat u niet zomaar licht of lucht mag wegnemen, schade mag toebrengen of "rechtstreeks uitzicht op het naburig erf mag hebben" binnen twee meter van de erf grens. Dit betekent dat u nooit in strijd met het burenrecht of andere "privaatrechtelijke belemmeringen" mag handelen. Uw omgevingsvergunning is geen garantie dat u aan alle bepalingen van het burenrecht voldoet. Informeer altijd uw buren, ook als u omgevingsvergunningvrij bijvoorbeeld gaat bouwen of kappen. Publiekszaken¹ beschikt over informatiemateriaal of kijk op www.juridischloket.nl.

Voorkom geluidhinder

Het is niet toegestaan geluidhinder te veroorzaken. De gemeente kan zondig optreden waardoor het werk tijdelijk stil komt te liggen. Probeer gebruik te maken van geluidsarme werktuigen en alleen op werkdagen tussen 7.00 uur en 19.00 uur te werken. Als dit absoluut niet mogelijk is bent u verplicht bewoners in de directe omgeving minimaal twee dagen voor aanvang te informeren met een huis-aan-huisbericht. Zet hierin de noodzaak, de aard en de duur van de werkzaamheden en een telefoonnummer voor eventuele informatie.

Afwijking van de omgevingsvergunning

U moet altijd handelen volgens de omgevingsvergunning; als u tijdens de werkzaamheden toch wil afwijken van de verleende vergunning, neem dan contact op met de Toezichthouder. Gewijzigde tekeningen of gegevens zijn dan wellicht voldoende. Als de afwijking te groot is is (opnieuw) een omgevingsvergunning nodig voor bijvoorbeeld 'het bouwen in afwijking van de verleende vergunning'.

Veiligheid

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen maakt wonen veiliger. Veel woningen in Deventer voldoen al hieraan. Zorg dat ook uw woning onaantrekkelijk wordt voor inbrekers. Verlang van uw aannemer bij oplevering een certificaat. Veel verzekeringsmaatschappijen geven dan korting op uw inboedelverzekering. Informatie: www.politiekeurmerk.nl of www.cbenv.nl

Kappen van bomen (vellen houtopstand)

Houd er rekening mee dat u op grond van de Flora en Faunawet in de periode tussen 15 maart en 15 juli géén kapwerkzaamheden mag uitvoeren, tenzij het zeker is (u kunt aantonen) dat er geen belangen worden geschaad die de Flora en Faunawet beoogt te beschermen (zoals storen van broedende vogels en andere dieren).

Begrippen

1. "Onherroepelijk van kracht" wil zeggen dat er geen bezwaar- en/of beroepschriften meer kunnen worden ingediend. Als binnen 6 weken na verzending van het besluit geen bezwaar- of beroepschrift is ingediend; als binnen die termijn wel een bezwaarschrift is ingediend wordt het besluit pas "onherroepelijk" van kracht als tegen de beslissing op het bezwaarschrift (waarbij de bezwaren ongegrond zijn verklaard) binnen 6 weken geen beroepschrift is ingediend.
2. **Publiekszaken:** bezoekadres Leeuwenbrug 81 Deventer, telefoon 140570, www.deventer.nl ;

Openingstijden:

maandag, woensdag en vrijdag 8:30 – 16:00,
dinsdag 8:30-14:00
donderdag 8:30 -20:00

3. **Derden:** buren, andere omwonenden, belanghebbenden of gebruikers van onroerend goed ;
4. **Voorlopige voorziening:** Als een derde belanghebbende wil voorkomen dat van de vergunning gebruik wordt gemaakt voordat op een bezwaar- of beroepschrift is beslist kan de Voorzieningenrechter worden verzocht om de werking van de vergunning te schorsen (voorlopig)
5. **Rechtbank:** Sector Bestuursrecht van de rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB in Zwolle;

Kenmerk	O&V 1618856
Onderwerp	wijzigen van de functie naar bestemming horeca proeflokaal met ondergeschikte detailhandel en micro bierbrouwerij
Uw referentie	
Contactpersoon	M. Koorenhof
DokumentID	814959.out

In afschrift aan:

Gemachtigde: , ,
O&V (M. Koorenhof)

Leeuwenbrug 85, Deventer
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

DAVO Bieren Stadsbrouwerij & Proeflokaal
t.a.v. dhr. J.F. Lutgerink
Zutphenseweg 6
7418 AJ DEVENTER

gemeente@deventer.nl
e-mail

O&V/206344
kenmerk

uw referentie

VERZONDEN 10 APR. 2015
datum

mw. P. Muthiah -Jorissen
contactpersoon

Pre-advies openbare inrichting in het perceel Sluisstraat 6 te Deventer
onderwerp

Geachte heer Lutgerink,

Op 14 januari 2015 hebben wij uw verzoek om pre-advies ontvangen met betrekking tot de nieuwvestiging van een openbare inrichting op het perceel Sluisstraat 6 te Deventer. U bent voornemens op deze locatie een kleinschalige bierbrouwerij met proeflokaal te exploiteren. Het bierbrouwen dat hier plaatsvindt, is alleen voor het proeflokaal en niet om te "exporteren" naar andere cafés, daarvoor heeft u en houdt u een andere locatie. In het proeflokaal zal ook de verkoop van aanverwante producten zoals bierglazen e.d. plaatsvinden.

Met deze brief informeren wij u aan de hand van de toepasselijke wet- en regelgeving wat de mogelijkheden zijn om medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Bestemmingsplan

Gezien de weergegeven bedrijfsvoering moet wel worden geconcludeerd dat de hoofdbestemming horeca is. Het gaat om het proeflokaal, zowel de gewenste detailhandel als de bedrijfsmatige activiteiten van het brouwen zijn daaraan ondergeschikt.

Een horecabestemming past op grond van het bestemmingsplan niet op deze locatie en ook het horecabeleid laat horeca op deze plek niet direct toe. Deze locatie en deze functie komen echter wel in aanmerking om te worden aangewezen als hotspot. Een stadsbrouwerij is een aanvulling op het huidige aanbod, sluit goed aan bij het beleid van de 'Boeiende beleefstad' en ook het pand vraagt om een bijzondere functie om het in stand te kunnen houden.

Omgevingsvergunning

Op basis van de beoordeling van uw pre-advies kunt u een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning in dienen. Daarbij dient u rekening te houden met de resultaten van de beoordeling. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen;
2. Oprichten, veranderen of in werking hebben van een milieuhinderlijk bedrijf;
3. Slopen;
4. Reclame;

Een omgevingsvergunning kunt u aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

Reguliere voorbereidingsprocedure

Op basis van de huidige gegevens is de verwachting dat de vergunning middels een 2^o graads afwijking, en dus met een reguliere omgevingsvergunning kan worden vergund.

Voor uw aanvraag voor een omgevingsvergunning geldt de reguliere voorbereidings-procedure met een maximale beslistermijn van acht weken na de datum van ontvangst van uw aanvraag. Wij kunnen de beslistermijn van acht weken met ten hoogste zes weken verlengen. U wordt daarvan tijdig schriftelijk op de hoogte gesteld. Tijdens de inhoudelijke beoordeling van uw aanvraag kan blijken dat een andere procedure gevolgd moet worden of dat door bijzondere omstandigheden de beslisdatum wijzigt. Wij zullen u hierover dan schriftelijk op de hoogte stellen.

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan het conceptadvies. Het advies op de conceptaanvraag is geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend.

Reclame

Eventuele bouwkundige (o.a. reclame) veranderingen aan het pand zijn niet in deze beoordeling meegenomen.

Sluiskwartier

In het Sluiskwartier gaat de komende jaren het nodige veranderen. In eerste instantie met betrekking tot het realiseren van parkeervoorzieningen. Ook de wegenstructuur wordt daar door aangepast. Dit is waarschijnlijk ook van invloed op dit perceel en de bereikbaarheid daarvan. Het is daarom raadzaam om contact op te nemen met Arthur Borst, de projectmanager van dit gebied, zodat met de diverse plannen in het Sluiskwartier rekening kan worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

Cultuurhistorie en Monumenten

Voorliggend initiatief is een prachtige bestemming voor dit pand en geeft de gewenste reuring in het Sluiskwartier. De vraag is wel wat gebeurt er met de rest van het pand. Leegstand van de verdieping als gevolg van deze ontwikkeling zou jammer zijn. En het pand, hoewel formeel geen monument heeft wel een belangrijke cultuurhistorische waarde. Het zou mooi zijn daar ook rekening mee te houden onder andere in relatie tot gewenste verbouwingen en dergelijke. Belangrijk is dan ook dat de afdeling cultuurhistorie en monumenten aanhaakt bij de verdere vormgeving en uitwerking van dit plan.

Brandveiligheid

In de bijlage vindt u de richtlijnen brandveiligheid. Voor meer informatie of een gedetailleerd advies kunt u contact opnemen met de Brandweer IJsselland, team Risicobeheersing; telefoon 088-1197371.

Milieu

Er moet nog nadere onderzoek plaatsvinden inzake milieu. Een bierbrouwerij is volgens de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' een bedrijf met een hoge milieucategorie, terwijl ter plaatse in deze woonomgeving slecht milieucategorie 2 is toegestaan. Middels onderzoek moet daarom worden aangetoond dat de bedrijfsopzet dusdanig is dat die qua hinderuitstraling naar de omgeving gelijk te stellen is aan een categorie 2 bedrijf.

Horecavergunningen

Voor de exploitatie van het horecabedrijf dient u over de volgende vergunningen te beschikken:

1. Drank- en horecavergunning op grond van de Drank- en Horecawet.
2. Exploitatievergunning op grond van de Algemene plaatselijke verordening Deventer (APV).

3. Terrasvergunning op grond van de APV.

De Besluit eisen inrichtingen Drank en Horecawet is van toepassing. De inrichting waarin het horecabedrijf uitgeoefend wordt moet voldoen aan een aantal inrichtingseisen ten aanzien van onder meer hoogte, oppervlakte, ventilatie en de aanwezigheid van ten minste twee volledig van elkaar gescheiden toiletgelegenheden.

Op grond van de Drank en Horecawet is het niet mogelijk om horeca-activiteiten te combineren met detailhandel. De verkoop van aanverwante producten dient daarom afgescheiden te zijn van de horecalokaliteit.

Tevens is het belangrijk dat de bezoekers direct toegang hebben tot de winkel. Het plaatje hieronder illustreert wat hiermee wordt bedoeld.



De aanvraagformulieren vindt u bijgesloten.

Deze vergunningen kunnen pas worden verleend als uw activiteiten in overeenstemming zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Verder wijzen wij u erop dat de horecagerelateerde vergunningen persoonsgebonden zijn en dat daarom de gemeente, voordat de vergunningen worden verleend, onderzoek doet naar het levensgedrag en de integriteit van de exploitanten/leidinggevenden.

Tot slot

Hierbij willen we u er nadrukkelijk op wijzen dat er op dit moment slechts een eerste integrale toetsing van uw aanvraag heeft plaatsgevonden op basis van de door u aangeleverde informatie in het adviesverzoek. Aan deze brief kunnen daarom geen rechten worden ontleend. Tevens is deze brief geen besluit in de zin van artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht en daarom niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Definitieve besluitvorming tot vestiging en ingebruikname van het horecabedrijf vindt pas plaats op het moment dat alle vergunningen zijn aangevraagd en alle ter zake doende gegevens zijn verstrekt.

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer Koorenhof van het team Ondernemen & Vergunningen.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Deventer,
Namens de burgemeester van Deventer,

A. van Hoorn
Teammanager Ondernemen & Vergunningen



MEMO PRE-ADVIES SLUISSTRAAT 6

Aan : Marthijn Koorenhof, klantadviseur Fysieke Omgeving Team Ondernemen & Vergunningen

Van : Ekkelboom, bouwbegeleider namens DAVO Bieren Stadsbrouwerij & Proeflokaal

Onderwerp : Reactie DAVO Bieren op pre-advies 10 april 2015

Datum : 10 juli 2015

Op 2 juli 2015 is er een positieve bespreking geweest met Premawathi Muthiah-Jorissen, Maurice Matthijs en Marthijn Koorenhof namens de gemeente Deventer. Namens DAVO Bieren Stadsbrouwerij & Proeflokaal (hierna: DAVO Bieren) waren aanwezig Frits Lutgerink en Henk Ekkelboom. Op basis van deze bespreking en het pre-advies d.d. 10 april 2015 geldt dat de gemeente Deventer een positieve grondhouding heeft ten aanzien van de komst van DAVO Bieren op de locatie Sluisstraat 6. De gemeente Deventer ziet DAVO Bieren als een goede invulling van het gemeentelijke beleid de 'Boeiende Beleefstad'. In deze bespreking is afgesproken dat initiatiefnemer de besproken informatie schriftelijk zal aanleveren.

In het pre-advies is aangegeven dat een omgevingsvergunning nodig is voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Oprichten, veranderen of in werking hebben van een inrichting (milieu)
3. Slopen
4. Reclame
5. Strijdig gebruik bestemmingsplan

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders van

Deventer d.d. 04 NOV. 2015 /1618856

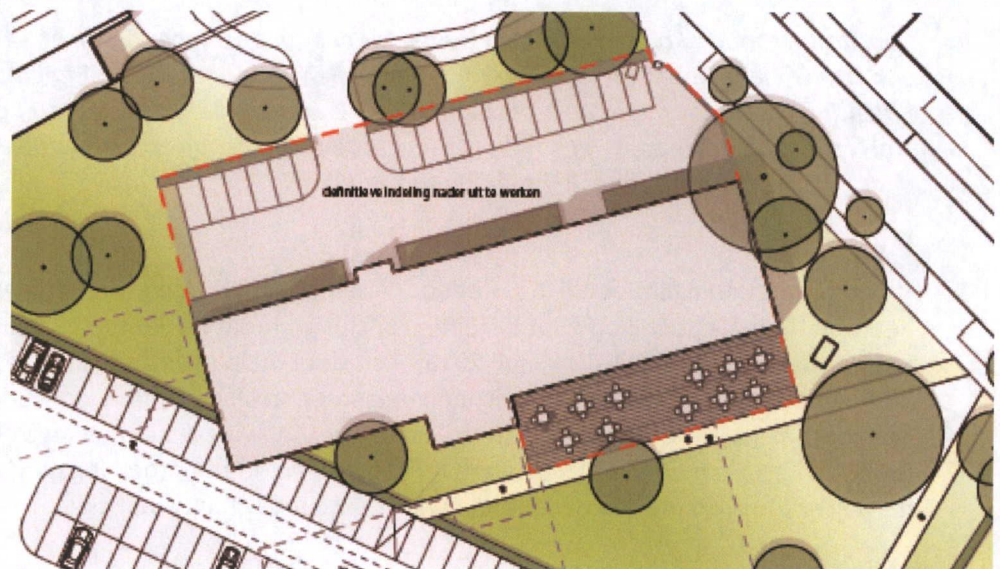
Team Ondernemen en Vergunningen

De secretaris,

1. Bouwen

Uit onze vergunningcheck blijkt het wijzigen van de achtergevel niet vergunningplichtig. Uw collega heeft dit uitgezocht en komt tot dezelfde conclusie (uw mail d.d. 6 juli 2015), mits het nieuwe kozijn meer dan één meter is verwijderd van het openbaar parkeergebied en indien bij het plaatsen van de nieuwe pui geen wijzigingen aan het metselwerk plaatsvinden. Aan beide voorwaarden wordt voldaan. Uit het gemeentelijk ontwerp blijkt dat ter plaatse van de nieuwe pui een terras is geprojecteerd. Door dit terras is de afstand tussen de nieuwe pui en het openbaar parkeergebied circa vijf meter. Ter plaatse van de nieuwe pui is sprake van een niet-originele wand, bestaande uit gipsplaten en bij het plaatsen van de nieuwe pui is van het verwijderen van metselstenen geen sprake.

Conclusie: het onderdeel bouwen is niet-vergunningplichtig.





2. Oprichten, veranderen of in werking hebben van een inrichting (milieu)

De volgende activiteiten zijn ingevoerd in de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM):

- Horeca > cafés en discotheken.
- Ambachtsbedrijven > ambachtelijke bereiding van voedings- en genotmiddelen.
- Voedingsmiddelenindustrie > overige voedings- en genotmiddelenindustrie (bierbrouwerijen).

In alle gevallen geldt dat sprake is van een type B inrichting waarvoor 4 weken voor het starten van het bedrijf een melding moet worden ingediend. Het Activiteitenbesluit is van toepassing en er gelden een aantal milieuregels uit het Activiteitenbesluit, zoals (deze lijst is niet uitputtend):

- Bereiden van voedingsmiddelen
- Opslaan van gevaarlijke stoffen, CMR-stoffen of bodembedreigende stoffen in verpakking
- Algemene milieuregels voor bodembedreigende activiteiten

Afhankelijk of het bevoegd gezag de micro-brouwerij beschouwd als een ambachtsbedrijf of een industrieel bedrijf is een Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) nodig. De AIM hanteert de volgende definitie "Het bedrijfsprofiel ambachtsbedrijf is niet van toepassing op het industrieel vervaardigen of bewerken van voedingsmiddelen of dranken. Bij industriële vervaardiging dient het profiel voedingsmiddelenindustrie te worden gekozen". Als voorbeeld van een industriële vervaardiging is naar bierbrouwerij Grolsch gekeken met een jaarproductie van 320 miljoen liter. De productie van DAVO Bieren zal groeien van 26.000 naar 52.000 liter, wat overeenkomt met 0,016 % van de productie van Grolsch. Wij zijn van mening dat de micro-bierbrouwerij van DAVO Bieren dient te worden beschouwd als een ambachtelijk bedrijf die ambachtelijk voedings- en genotmiddelen zal vervaardigen. Een uitdraai van de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM) met de variant "ambachtelijk bedrijf" is ter informatie bijgevoegd.

Indien het bevoegd gezag de micro-brouwerij beschouwd als een industrieel bedrijf, dan is een OBM verplicht. Bij (industriële) bierbrouwerijen is er een koppeling tussen de OBM en de mer-beoordeling. Indien het criterium bij bierbrouwerijen uit de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden, dan geldt de verplichting een OBM uit te voeren. De bijlage van het Besluit milieueffectrapportage hanteert als grens een productiecapaciteit voor een bierbrouwerij (D37.1) groter dan 75 miljoen liter per jaar. De productie van DAVO Bieren betreft 0,07 % van dit criterium. De onderwerpen die in het kader van een OBM worden getoetst, zoals geluid, geur, verkeer en stof dienen overigens in het kader van de reguliere voorbereidingsprocedure te worden getoetst (zie punt 5 strijdig gebruik bestemmingsplan).

Conclusie: Voor de komst van DAVO Bieren als een ambachtsbedrijf dient - 4 weken voor het starten van DAVO Bieren - een melding te worden ingediend voor het in bedrijf nemen van een type B inrichting (optie 1) of voor de komst van DAVO Bieren als industrieel bedrijf dient - 4 weken voor het starten van DAVO Bieren - een melding te worden ingediend voorzien van een OBM, voor het in bedrijf nemen van een type B inrichting (optie 2).

3. Slopen:

Uit onze vergunningcheck blijkt dat het onderdeel "slopen" niet-vergunningplichtig is. Uw collega heeft dit uitgezocht en komt tot dezelfde conclusie omdat de Sluisstraat buiten het Beschermd Stadsgezicht ligt (uw mail d.d. 6 juli 2015). Een sloopmelding is nodig indien bij het slopen meer dan 10m³ afval en/of asbest vrijkomt. Binnen de gemeentelijke plannen wordt de fabriekshal uit 1957 gesloopt (inclusief verwijdering asbestdak). De verbouwingsplannen van DAVO Bieren zijn minimaal, zodat op basis van de huidige plannen de criteria van de sloopmelding niet worden overschreden. In de verdere uitwerking van de plannen wordt dit punt opnieuw bekeken.

Conclusie: het onderdeel slopen is niet-vergunningplichtig.



4. Reclame:

Uit uw mail d.d. 6 juli 2015 blijkt dat het onderdeel reclame vergunningplichtig is omdat het leidt tot een gevelwijziging. Volgens de Algemene Plaatselijke Verordening Deventer is het plaatsen van handelsreclame groter dan 0,5 m2 niet vergunningsvrij. Tijdens ons gesprek d.d. 2 juli 2015 hebben wij aangegeven de reclame buiten de vergunningsaanvraag te laten. De redenen hiervoor zijn dat we in het najaar het visuele effect van de reclame beter kunnen beoordelen en presenteren. Nadat de fabriekshal door de gemeente Deventer is gesloopt en nadat het achterstallig groenonderhoud is uitgevoerd zal het ruimtelijke effect veranderen. Een tweede reden is dat we gedurende het bouwproces meer zicht hebben op het reclamebudget.

Conclusie: het onderdeel reclame maakt geen onderdeel uit van de huidige vergunningsaanvraag. T.z.t. zal hiervoor een nieuwe separate vergunningsaanvraag worden ingediend.

5. Strijdig gebruik bestemmingsplan

Op basis van het bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 26.09.2012 geldt de bestemming 'Bedrijventerrein' en zijn bedrijven categorie 1 t/m 2 conform bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' mogelijk. Een micro-bierbrouwerij en een proeflokaal komen niet in deze bijlage voor. Conform artikel 4.5 van de bestemmingsregels van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van de gebruiksregels via een omgevingsvergunning, mits de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die op basis van de huidige bestemming zijn toegestaan. Het bestemmingsplan geeft de volgende criteria:

- a. Straat- en bebouwingsbeeld
- b. Woonsituatie
- c. Verkeerssituatie
- d. Milieusituatie
- e. Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
- f. Parkeersituatie

a. Straat- en bebouwingsbeeld

De huidige bebouwing (Ten Zijthoff) blijft ongewijzigd. De komst van DAVO Bieren resulteert in het uitvoeren van achterstallig onderhoud waardoor de uitstraling van het gebouw zal verbeteren.

b. Woonsituatie

In het Sluiskwartier en de Raambuurt zijn woningen aanwezig. Het gebied rondom Ten Zijthoff is sterk verwaarloosd. Door de gemeentelijke herinrichtingsplannen en de komst van DAVO Bieren zal het gebied een positieve impuls krijgen. In het pre-advies noemt de gemeente Deventer het gebied een hotspot en wordt een stadsbrouwerij als een aanvulling op het huidige aanbod gezien welke goed aansluit bij het gemeentelijk beleid "Boeiende Beleefstad".

c. Verkeerssituatie

Op de locatie Sluisstraat 6 wordt gewerkt met een kleinschalige installatie van 500 tot 1.000 liter. Het bier dat op de locatie Sluisstraat 6 wordt gebrouwen is hoofdzakelijk voor het gebruik in het proeflokaal. De grotere volumes voor verkoop aan horeca, slijterijen en distributeurs worden elders gebrouwen. Ongeveer één of twee keer per week wordt er gebrouwen op de locatie Sluisstraat 6. Aanvoer van de grondstoffen zal eens per maand gebeuren. De transportbewegingen ten behoeve van de bierbrouwerij zijn te verwaarlozen, zeker gezien de bestaande verkeerssituatie en de gemeentelijke toekomstplannen met betrekking tot de realisatie van het parkeerterrein. Het is wenselijk om de bevoorrading van de locatie Sluisstraat 6 aan de achtergevel - vanaf het parkeerterrein - te realiseren.

De transportbewegingen ten behoeve van het proeflokaal zijn ook te verwaarlozen omdat weinig tot geen mensen het nuttigen van bier (alcohol) zullen combineren met autorijden. De doelgroepen voor het proeflokaal zijn:



- Bierliefhebbers uit de leeftijdscategorie 18 - 88, waarvan de groep 25 - 45 jaar uit Deventer en omgeving de meest frequente bezoekers zullen zijn.
- Toeristen die een bezoek aan Deventer combineren met een bezoek aan het proeflokaal.
- Kleinere groepen die gebruik maken van een arrangement. Gezien het nuttigen van bier (alcohol) zullen deze groepen minimaal autogebruik toepassen. Twee of drie auto's met een "BOB".

d. Milieusituatie

Op basis van bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten) zijn in het vigerende bestemmingsplan categorie 2 bedrijven van toepassing. Op basis van VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' vallen activiteiten zoals 'cafe's en bars' en 'muziekcafe's' binnen categorie 2. Op basis van VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' valt de activiteit 'bierbrouwerijen' binnen categorie 4.2 op basis van geur (300m). Gezien de aanwezige hoofdinfrastructuur en de matige tot sterke functiemenging in de Raambuurt en het Sluiskwartier kunnen de richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied worden aangehouden. De richtafstanden in de rechterkolom uit tabel 1 zijn dan van toepassing.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Tabel 1

Voor een bierbrouwerij gelden op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' de afstanden in de rechterkolom uit tabel 2. De kortste afstand tussen de buitengevel van de locatie Sluisstraat 6 en de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 22 meter. De afstand tussen deze dichtstbijzijnde woning en de uitlaat van het toekomstige afvoerkanaal bedraagt 55 meter. De afstand tussen de installaties van de bierbrouwerij en de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 45 meter.

Bierbrouwerij	Afstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Afstand tot omgevingstype gemengd gebied
Geur	300 meter	200 meter
Stof	30 meter	10 meter
Geluid	100C meter (Continue)	50C meter (Continue)
Gevaar	50R meter (Risico externe veiligheid)	30R meter (Risico externe veiligheid)
Grote afstand	300 meter	200 meter
Verkeer	2G i.v.m. Goederenvervoer	2G i.v.m. Goederenvervoer
Visueel	2	2

Tabel 2

De afstand tussen het afvoerkanaal en de dichtstbijzijnde woning bedraagt 55 meter. Er wordt dus niet voldaan aan de minimale afstand van 200 meter (geur). Let op, de afstanden uit de bovenstaande tabellen hebben betrekking op industriële bierbrouwerijen. De bierbrouwerij van DAVO Bieren betreft een ambachtsbedrijf. Een brouwdag duurt ongeveer 6 tot 8 uren en vindt ongeveer één keer per week plaats. Er is dus geen sprake van een continu brouwproces. Er komen alleen beperkt geuren vrij wanneer gedurende één uur de hop tijdens de brouwdag wordt meegekookt. Bij het overige bierbrouwproces komen geen geuren vrij.

Gezien de zeer beperkte productie is het de verwachting dat omwonenden het brouwproces niet zullen waarnemen. De volgende toelichtingen op tabel 2:



- In een proefopstelling - ruim voor de opening - kan worden gemeten welke geurwaarden bij het lozingspunt en nabij de woningen van toepassing zijn. Mocht sprake zijn van een overschrijding van de normen dan kan een geurfilterkast (met actief koolfilter) in pandig worden geplaatst. Het is dus zeer goed mogelijk eventuele geurhinder technisch te beheersen en te voldoen aan de normen. In de vergunning kan bijvoorbeeld een voorschrift worden opgenomen dat voordat de bierbrouwerij wordt geopend door middel van een geuronderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende emissiewaarden.
- Aan de richtlijn voor de afstand voor stof wordt voldaan.
- Geluidszonering heeft vooral betrekking op koelinstallaties die veelal buiten zijn opgesteld. Let op, de afstanden uit de bovenstaande tabellen hebben betrekking op industriële bierbrouwerijen. De koelinstallatie van DAVO Bieren zal echter in pandig worden geplaatst, zodat het onmogelijk is dat omwonenden een werkende installatie kunnen horen.
- De afstand tussen de bierbrouwinstallatie en de dichtstbijzijnde woning bedraagt 45 meter. Aan de afstand van 30 meter (gevaar) wordt dus voldaan. Let op, de afstanden uit de bovenstaande tabellen hebben betrekking op industriële bierbrouwerijen.
- Van overlast door goederenverkeer is geen sprake, zie ook punt c. verkeerssituatie.
- Van visuele overlast is geen sprake, zie ook punt a. straat- en bebouwingsbeeld.

e. Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

In het rapport Sluiskwartier Deventer van studio Landlab met inrichtingsschetsen voor het parkeerterrein Sluiskwartier, Pothoofd, entree Centrum en Zandpoort blijkt dat op basis van de gemeentelijke plannen rondom de panden van Sluisstraat 4 en 6 een groenstrook en een parkeerterrein wordt gerealiseerd. Van belemmeringen voor het gebruik van aangrenzende gronden is geen sprake.

f. Parkeersituatie

Uit punt c. verkeerssituatie blijkt dat van een verslechtering van de verkeerssituatie geen sprake is. Parkeren ontstaat in de volgende situaties:

- Bezoekers die met de auto komen. De parkeerdruk ten behoeve van het proeflokaal is te verwaarlozen omdat weinig tot geen mensen het nuttigen van bier (alcohol) zullen combineren met autorijden.
- Toeristen die een bezoek aan Deventer combineren met een bezoek aan het proeflokaal zullen hun auto nabij hun overnachtingsplek parkeren of gebruik maken van de reguliere parkeerplaatsen. Deze groep zal niet leiden tot een grotere parkeerdruk door de komst van het proeflokaal.
- Kleinere groepen die gebruik maken van een arrangement zullen gezien het nuttigen van bier (alcohol) een minimale parkeerdruk realiseren. Veelal is sprake van twee of drie auto's met een "BOB". Deze groepen zullen hun auto's parkeren nabij het proeflokaal. In de huidige situatie in de Wilhelminabruggarage of het bestaande parkeerterrein in het Sluiskwartier. In de toekomst zal het nieuwe parkeerterrein, dat door de gemeente Deventer wordt ontwikkeld, worden gebruikt.
- Eigen personeel zal beperkt gebruik maken van auto's. Personeel komt veelal per fiets naar het werk en de bedrijfsauto van DAVO Bieren zal natuurlijk wel frequent in het Sluiskwartier staan.

In de huidige situatie en de toekomstige gemeentelijke plannen is sprake van circa 16 parkeerplaatsen aan de voorgevel van de locatie Sluisstraat 6. Deze parkeerplaatsen zijn net als de gebouwen eigendom van de gemeente Deventer. Indien het wenselijk is om de helft van deze parkeerplaatsen te gebruiken voor de locatie Sluisstraat 6, dan dienen hierover afspraken te worden gemaakt in de besprekingen tussen de gemeente Deventer als verhuurder en DAVO Bieren als huurder.



Een kanttekening hierbij is dat met horecabedrijven aan de Brink ook geen afspraken worden gemaakt over parkeerplaatsen. Gezien de beperkte verkeers- en parkeerdruk ten gevolge van de komst van DAVO Bieren heeft het onze voorkeur de locatie Sluisstraat 6 niet anders te benaderen dan andere horeca-bedrijven.

Conclusie: een omgevingsvergunning voor een strijdig gebruik bestemmingsplan en het afwijken van de bestemmingsregels is noodzakelijk. Gezien de bovenstaande punten a t/m f geldt als conclusie dat de gevolgen voor de omgeving door de komst van DAVO Bieren redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die op basis van de huidige bestemming zijn toegestaan. Alhoewel door de beperkte schaal naar verwachting geen geurhinder zal optreden, geldt dat niet kan worden voldaan aan de milieuzonering die van toepassing is op het onderwerp geur. Dit komt omdat deze zonering is gebaseerd op grootschalige industriële bierbrouwerijen. In de omgevingsvergunning kan bijvoorbeeld een voorschrift worden opgenomen dat voordat de bierbrouwerij wordt geopend door middel van een geuronderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende emissiewaarden.

Naast de vijf bovenstaande punten die betrekking hebben op de omgevingsvergunning zijn in het pre-advies d.d. 10 april 2015 de volgende onderwerpen genoemd:

- Ontwikkelingen Sluiskwartier
- Cultuurhistorie en Monumenten
- Brandveiligheid
- Horecavergunningen

Ontwikkelingen Sluiskwartier

In het pre-advies wordt geadviseerd contact te leggen met Arthur Borst van de gemeente Deventer. Wij hebben intensief contact met de heren Arthur Borst en Paul Nieland in verband met de huurovereenkomst. In deze gesprekken vindt ook een goede afstemming plaats tussen de komst van DAVO Bieren en de gemeentelijke ontwikkelingsplannen.

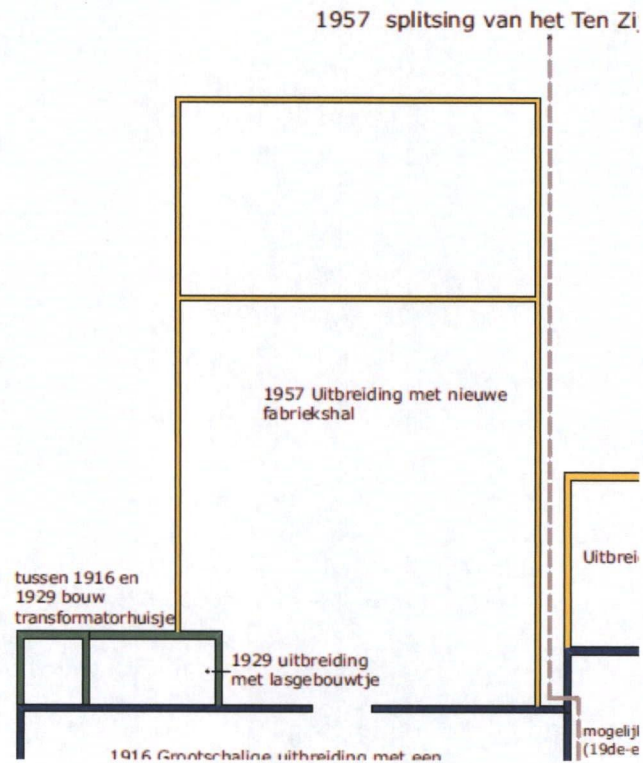
Cultuurhistorie en Monumenten

Voor DAVO Bieren heeft de cultuurhistorische waarde van het pand Sluisstraat 6 een toegevoegde waarde. DAVO Bieren gaat zorgvuldig met deze waarden om en heeft de volgende acties uitgezet:

- Inschakelen architect Kor Zijnsra van Architecten_Lab die ervaring heeft met het Ten Zijthoff-pand uit de tijd dat hij werkzaam was bij I'm Architecten.
- Inschakelen bouwbegeleider Henk Ekkelboom die veel ervaring heeft met monumentale gebouwen.
- Uiteraard zullen wij tijdens de verdere uitwerking van de plannen contact opnemen met de gemeentelijke afdeling Cultuurhistorie en Monumenten.



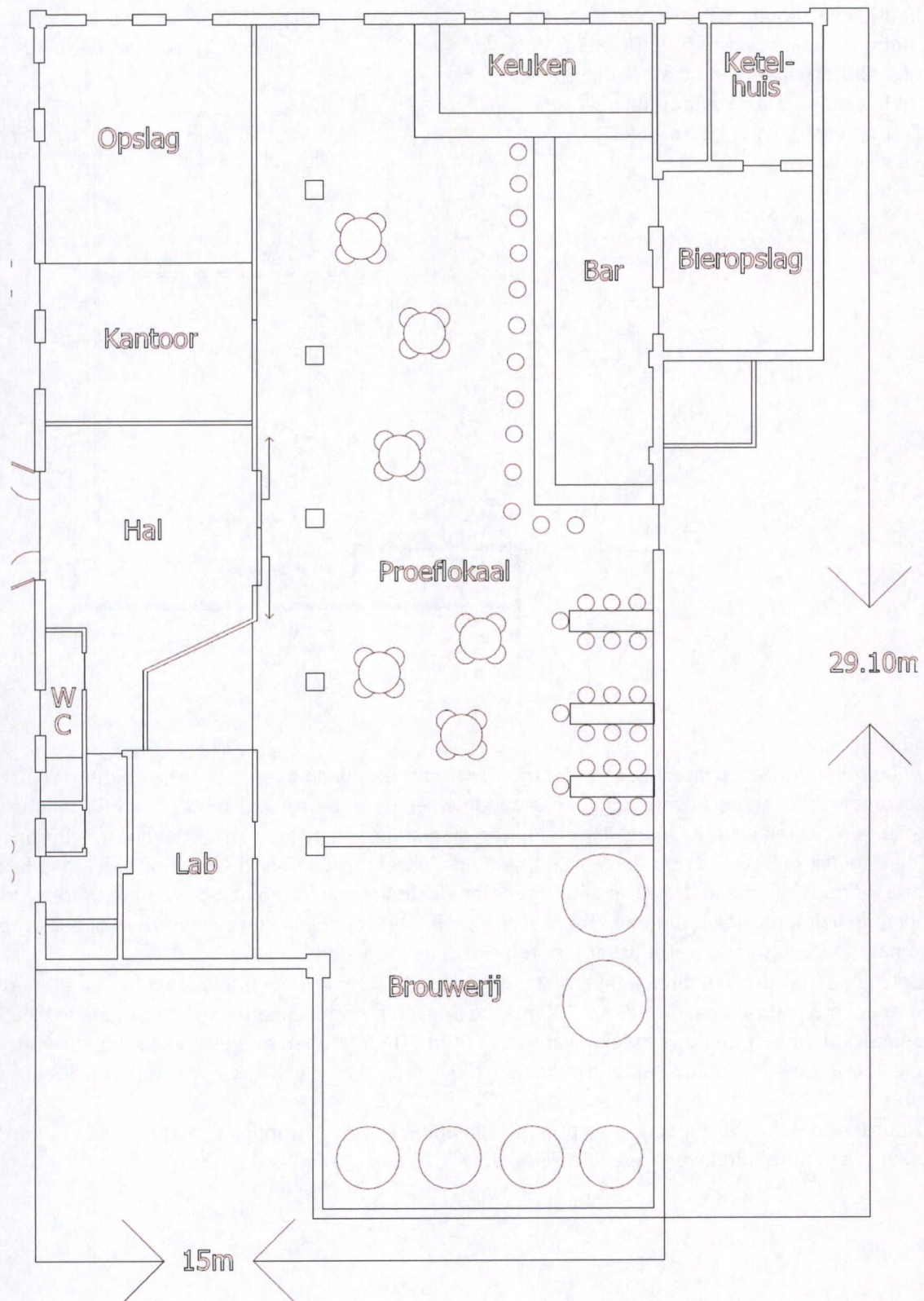
- In overleg met de gemeente Deventer is afgesproken de uitbreiding uit de periode 1916 t/m 1929 (groen gemarkeerd) te handhaven vanwege de positieve monumentale waarden. In het gemeentelijk plan van studio Landlab was deze uitbreiding niet ingetekend. Voor DAVO Bieren heeft deze aanbouw naast een monumentale ook een functionele waarde. Zie onderstaand afbeelding uit het rapport Herbestemming Ten Zijthoff van I'm architecten/SIED.



Brandveiligheid

We hebben telefonisch contact gehad met de Brandweer IJsselland over belangrijke punten zoals brandcompartimentering, vluchtwegen, blusmiddelen en eisen omtrent een brandmeldinstallatie. Deze punten nemen wij mee in de uitwerking van de plannen en de gemeente Deventer heeft ons duidelijk geïnformeerd omtrent de gebruiksmelding die vier weken voor de aanvang van het gebruik dient te worden ingediend. De gemeente Deventer wil de bovenverdieping ook gaan verhuren. De brandcompartimentering is hiervan afhankelijk. Er zijn twee mogelijkheden die in goed overleg met de gemeente Deventer als verhuurder moeten worden vastgelegd:

- Zolang de huurder van de bovenverdieping nog niet bekend is, het gehele pand te zien als één brandcompartiment (kleiner dan 1.000m²). De begane grond is circa 450m² en de gehele locatie Sluisstraat 6 heeft een oppervlakte van circa 900m². Dit heeft dan mogelijk wel gevolgen voor de eigen brandmeldinstallatie en blusmiddelen, die vereist zijn bij gebruiksoppervlak van 500 m² of meer.
- Huurder bovenste verdieping wordt op termijn duidelijk en de brandcompartimenten worden daarna definitief uitgewerkt en gerealiseerd.



Schets: toekomstige inrichting die is ingediend met het pre-advies



Horecaverunningen

De gemeente Deventer heeft ons duidelijk geïnformeerd omtrent de eisen voor wat betreft de Exploitatie-, Terras-, Drank- en Horecaverunning. Deze vergunningen kunnen pas worden aangevraagd zodra sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning, waarna de functies horeca en bierbrouwerij mogelijk zijn. De door de gemeente Deventer verstrekte informatie nemen wij mee in de uitwerking van de plannen.

Samenvatting

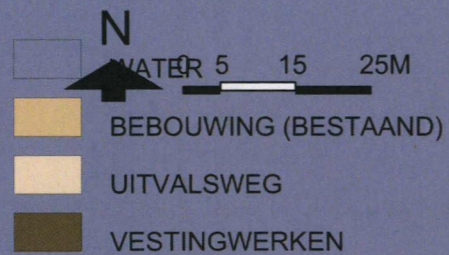
Onze hoogste prioriteit ligt bij het indienen van de omgevingsvergunning nadat de huurovereenkomst van de gemeente Deventer als gebouweigenaar is ondertekend. Uit deze memo blijkt dat de omgevingsvergunning alleen betrekking heeft op de activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan". In deze procedure zal de potentiële geurhinder een belangrijk punt zijn. Wij hopen dat de gemeente Deventer medewerking wil verlenen het onderwerp geurhinder als voorschrift in de vergunning op te nemen. Voor de activiteit "reclame" zal t.z.t. een separate omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Correspondentie-adres:

DAVO Bieren Stadsbrouwerij & Proeflokaal
T.a.v. de heer J.F. Lutgerink
Zutphenseweg 6
7418 AJ DEVENTER



Behoort bij besluit van
 Burgemeester en wethouders van
 Deventer d.d. 04 NOV. 2015 /1618056
 Team Ondernemen en Vergunningen
 De secretaris, *[Handwritten Signature]*



- BOMEN (BESTAAND)
- TE SLOPEN DEEL TEN ZIJTHOFF
- TE BEHOUDEN DEEL TEN ZIJTHOFF
- TE BEHOUDEN DEEL TEN ZIJTHOFF > DAVO BIEREN

project : DAVO Proeflokaal
 opdrachtgever : DAVO Bieren
 fase : SO

formaat : A3
 schaal : 1:1000
 datum : 29-08-2015

wijz. a :
 wijz. b :
 wijz. c :

werknr. : P15019
 tek.nr. : 000

onderwerp : Nieuwe situatie DAVO Proeflokaal

Werkexemplaar





Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders van

Deventer d.d. 04 NOV. 2015 /1618856

Team Ondernemen en Vergunningen

De secretaris,



Architecten-Lab

project : DAVO proeflokaal Deventer
opdrachtgever : DAVO Bieren
fase : SO

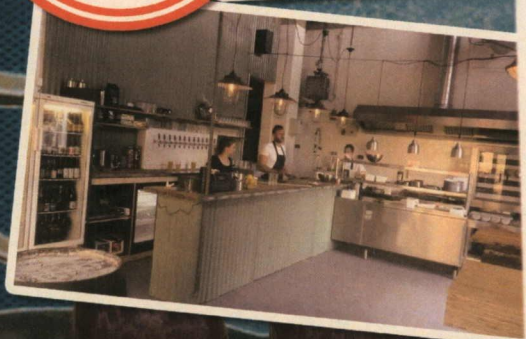
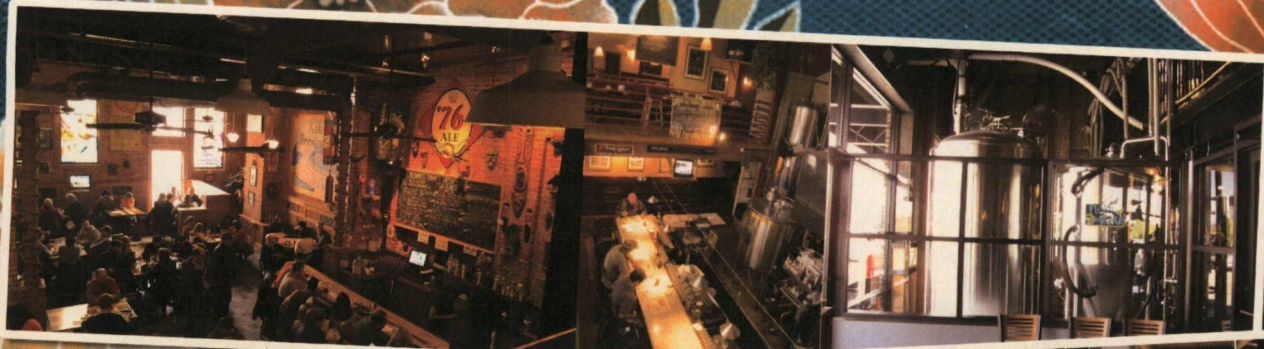
formaat : A3
schaal : 1:100
datum : 25-08-2015

wijz. a :
wijz. b :
wijz. c :

werknr. : P15019
tek.nr. :

100

onderwerp: Begane grond / functie indeling nieuwe situatie
Werkexemplaar



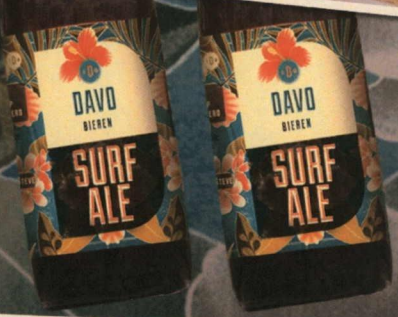
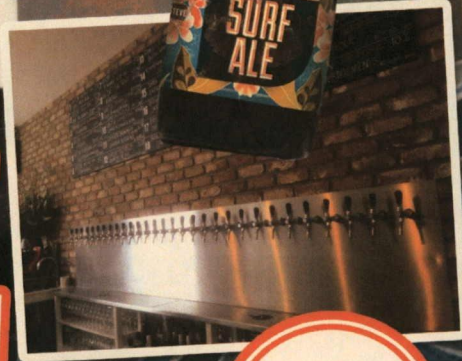
Werkexemplaar

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders van

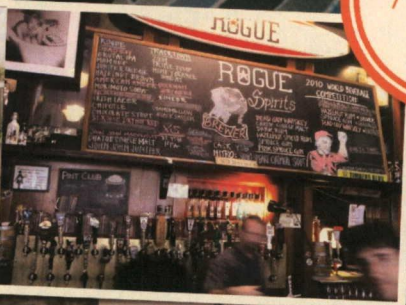
Deventer d.d. 04 NOV. 2015 /1618856

Team Ondernemen en Vergunningen
De secretaris,

DAVO
BIEREN



PROEF LOKAAL



Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders van

Deventer d.d. 04 NOV. 2015 /1618856

Team Ondernemen en Vergunningen

De secretaris,



MEMO SLUISSTRAAT 6

Aan : Marthijn Koorenhof, klantadviseur Fysieke Omgeving Team Ondernemen & Vergunningen

Van : Ekkelboom, bouwbegeleider namens DAVO Bieren Stadsbrouwerij & Proeflokaal

Onderwerp : Gevolgen gevelaanzichten door de komst van DAVO Bieren

Datum : 27 oktober 2015

Regulier onderhoud buitengevels

De bestaande gevels worden niet gewijzigd. DAVO Bieren zal alleen regulier onderhoud aan de gevels uitvoeren.

Conclusie: de huidige gevels worden niet gewijzigd.

Reclame

Ten tijde van het pre-advies is gesproken over het aanbrengen van reclame. Het aanbrengen van reclame is in principe vergunningplichtig omdat dit leidt tot een gevelwijziging. Volgens de Algemene Plaatselijke Verordening Deventer is het plaatsen van handelsreclame groter dan 0,5 m2 niet vergunningsvrij. DAVO Bieren heeft aangegeven de reclame buiten de huidige vergunningsaanvraag te laten. De redenen hiervoor zijn dat we eind 2015 het visuele effect van de reclame beter kunnen beoordelen en presenteren, nadat de fabriekshallen in opdracht van de gemeente Deventer zijn gesloopt. Een tweede reden is dat we gedurende het bouwproces meer zicht hebben in het reclamebudget.

Conclusie: het onderdeel reclame maakt geen onderdeel uit van de huidige vergunningsaanvraag. Indien in de toekomst reclame gewenst is, zal hiervoor een nieuwe separate vergunningsaanvraag worden ingediend.

Cultuurhistorie en monumenten

Voor DAVO Bieren heeft de cultuurhistorische waarde van het pand Sluisstraat 6 een toegevoegde waarde. DAVO Bieren gaat zorgvuldig met deze waarden om en heeft de volgende acties uitgezet:

- Inschakelen architect Kor Zijnstra van Architecten_Lab die ervaring heeft met het Ten Zijthoff-pand uit de tijd dat hij werkzaam was bij l'm Architecten.
- Inschakelen bouwbegeleider Henk Ekkelboom die veel ervaring heeft met monumentale gebouwen.

Nieuwe pui

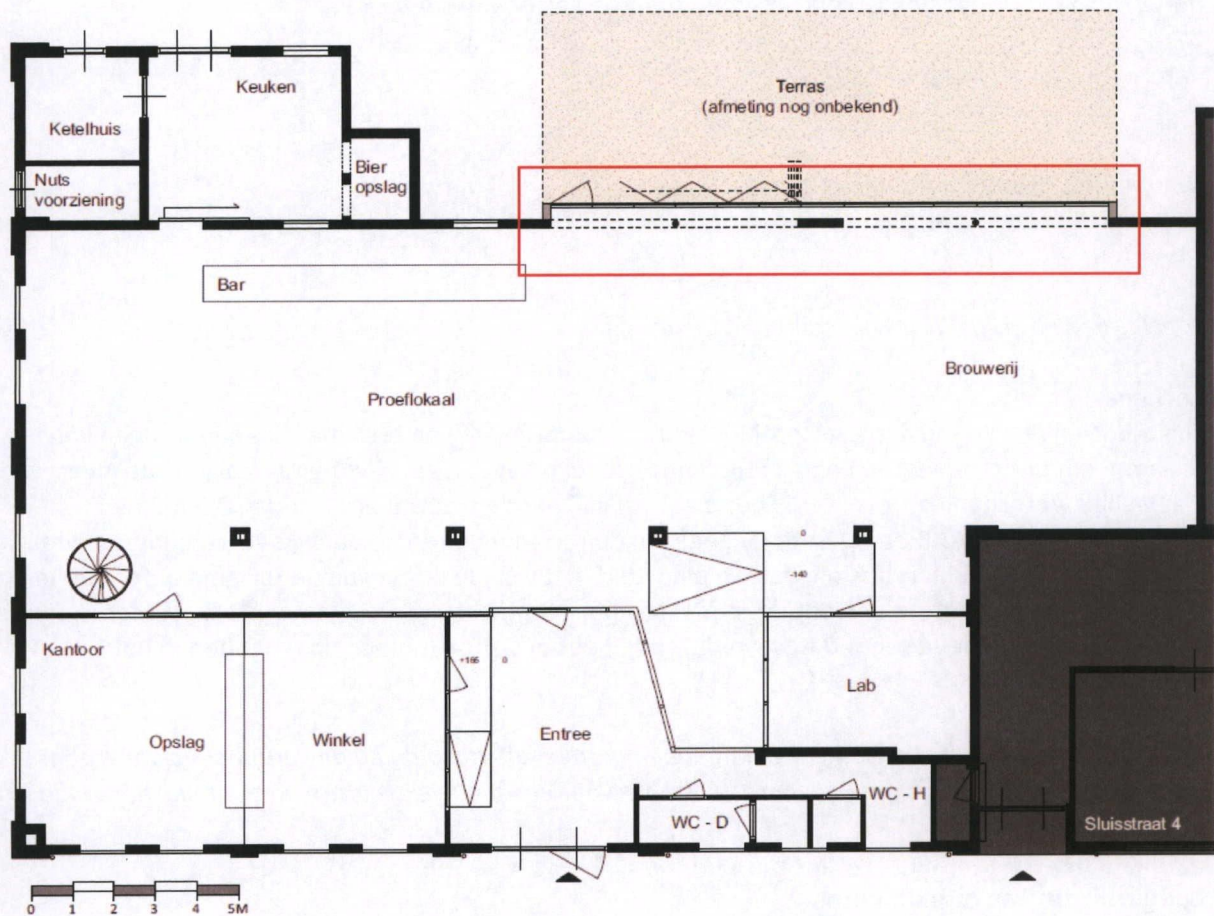
Het aanbrengen van de nieuwe pui ter plaatse van de achtergevel is niet-vergunningplichtig, mits het nieuwe element meer dan één meter is verwijderd van het openbaar terrein (in ons geval parkeergebied) en indien bij het plaatsen van de nieuwe pui geen wijzigingen aan het metselwerk plaatsvinden. Aan beide voorwaarden wordt voldaan.





Aan de achtergevel ter plaatse van het toekomstige terras wordt dus door DAVO Bieren een nieuwe pui aangebracht (zie het rode kader in de plattegrond). De volgende uitgangspunten zijn van toepassing bij het aanbrengen van deze nieuwe pui:

- Pui wordt reversibel uitgevoerd.
- Pui wordt tegen de bestaande gevel aangebracht.
- Alle bestaande elementen die na de sloopwerkzaamheden – die in opdracht van de gemeente Deventer zijn uitgevoerd – zichtbaar zijn geworden, blijven volledig intact. Het betreft hierbij de twee ronde metalen kolommen en het restant van het metselwerk halverwege de bestaande muuropening.
- Door DAVO Bieren worden geen wijzigingen aan het metselwerk en de constructie uitgevoerd.



Plattegrond van Architecten_Lab met positie nieuwe pui (rode kader)



Impressiebeeld nieuwe pui van Architecten_lab

Correspondentie-adres:

DAVO Bieren Stadsbrouwerij & Proeflokaal
T.a.v. de heer J.F. Lutgerink
Zutphenseweg 6
7418 AJ DEVENTER