

Advies Ruimte en Duurzaamheid, team Zuid

Advies Ruimte en Duurzaamheid aan stadsdeel Zuid/team Vergunningen (Bouw)	
Onderwerp:	realiseren van een kleinschalige bierbrouwerij
Procedure aanvraag:	Reguliere aanvraag
Olo nummer:	7634317
Casemanager:	
Datum:	15-06-2023
Opsteller:	

Toetsing preadvies

Akkoord, één opmerking:

- Ik mis toetsing aan de bedrijfsregeling uit artikel 27.

Afwijking

De aanvrager wil een bierbrouwerij realiseren. Een bierbrouwerij wordt aangemerkt als een bedrijf.

(Ambachtelijke)bedrijven zijn op locatie toegestaan met dien verstande dat het moet gaan om bedrijven die in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder categorie A vallen en ambachtelijk bedrijven die in de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten voorkomen. Een bierbrouwerij komt noch in de Staat van bedrijfsactiviteiten noch in de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten voor.

In artikel 27.2 onder e is een binnenplanse vrijstelling opgenomen voor een bedrijf dat niet aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit bedrijf vergelijkbare of minder nadelige ruimtelijke gevolgen heeft voor het aanwezige woon- leefklimaat als een bedrijf dat wel op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt.

In de ruimtelijke onderbouwing is de informatie over de gevolgen op woon-en leefklimaat beperkt. Zo ontbreekt nadere informatie over de vervoersbewegingen (wat aangevoerd wordt en wat weggaat), de aspecten geluid en geur. Ook ontbreekt informatie over de bvo van de productieruimte. Met betrekking tot het geluidsaspect is aangegeven dat door bepaalde maatregelen het geluid is verminderd. Daarmee blijft onduidelijk hoe hoog de geluidsbelasting is en hoe de maatregelen deze belasting beperken. Over de geur wordt helemaal geen informatie verschaft. Zo is onduidelijk welke maatregelen worden getroffen om geuroverlast voor omwonendend/belanghebbenden te voorkomen. Daarbij is ook meer informatie over de specificaties van de koeler nodig. In aansluiting hierop is het nodig te weten of er ook installaties nodig zijn die buitendaks uitmonden om te weten hoe het afzuigen opgelost wordt. Zonder deze informatie kan immers geen beoordeling worden gemaakt over de aanvaardbaarheid van het gebruik en de gevolgen daarvan voor het woon-en leefklimaat. Het gaat hier om een monument, bij de gekozen maatregelen om de geuroverlast te voorkomen, dient hier rekening mee gehouden te worden.

Pas na deze informatie kan beoordeel worden of aanspraak kan worden gemaakt op artikel 27.2 e.

Verder is over het concept, naast het brouwen, weinig tot geen informatie aangeleverd. In de onderbouwing wordt aangegeven dat het een brouwerij met restaurant betreft. Ook wordt het omschreven als een cafe-restaurant is. Op de logo staat vermeld: brouwerij, bar, restaurant. Op de beschrijving op de website, welke nog summier is, staat aangegeven dat het een brouwerij, cocktailbar, bistro en boutique is. Onduidelijk is nu wat precies de bedoeling ter plaatse is en wat de activiteiten zijn naast het brouwen.

Een restaurant wordt als horeca van categorie 4 aangemerkt. Een bar, café en cocktailclub wordt aangemerkt als horeca van categorie 3. Deze vorm van horeca is, anders dan in de onderbouwing staat aangegeven, hier niet toegestaan. Horeca van categorie 3 heeft meer gevolgen voor het woon- en leefklimaat dan een horeca van categorie 4 vestiging en is daarom ook niet gewenst.

Hieraan kan derhalve niet aan meegewerkt worden. Uit de aanvraag dient dus duidelijk en klip en klaar te blijken dat het gebruik horeca van categorie 4 betreft.

Conclusie

Op basis van de geleverde informatie, wordt negatief geadviseerd.

Afstemming	Ja	Nee	n.v.t.
■ Economische zaken (EZ)	x		
■ Ruimte en Duurzaamheid (opsteller [REDACTED])	x		
■ Gebiedsteam	x		
■ Juridische zaken (JZ)		x	
■ Bestuur		x	

N.B. Dit is een intern advies uitsluitend bedoeld voor het team Vergunningen (Bouw)