

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Stichting Oud Deventer
de heer N. Osinga
Prof. C. Eijkmanstraat 17
7415 EK DEVENTER

VERZONDEN 29 NOV. 2018

OV/ 2113708
kenmerk

-
uw referentie

datum

M.G.M. Wolbrink-Meijerink
contactpersoon

reactie aanvraag omgevingsvergunning plaatsen diverse
installatiecomponenten op het dak gebouw De Viking
Noordenbergstraat 1 in Deventer
onderwerp

Geachte heer Osinga,

Op 4 augustus 2017 heeft NV. Maatschappelijk Vastgoed Deventer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van diverse installatiecomponenten op het dak van het gebouw De Viking aan de Noordenbergstraat 1 in Deventer.

Wij hebben van u op 18 oktober 2018 een reactie ontvangen op deze aanvraag. Deze heeft u op 3 november 2018 aangevuld. In deze brief geven wij puntsgewijs een antwoord op uw reactie. Hiertoe treft u eerst, samengevat, de reactie aan en daaronder ons antwoord.

Rijksdienst voor Cultuur en Monumentenzorg en aangezicht

Het stoort u dat voor zo'n ingrijpend bouwproject niet de Rijksdienst voor Cultuur en Monumentenzorg (hierna RCE) is ingeschakeld. Voor een project met volgens u grote onacceptabele gevolgen voor het aangezicht van Deventer, nu de toren door de verhoging van de gevel een ondergeschikte rol krijgt en het daklandschap van Deventer een rommelige aanblik krijgt, zou de RCE zeker geraadpleegd moeten worden. Nu de gemeente zowel eigenaar als toezichthouder is, zou inschakeling van een onafhankelijke derde partij in ieder geval kunnen voorkomen dat het gevoel ontstaat dat de slager zijn eigen vlees keurt.

Antwoord

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) stelt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een rijksmonument te slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen dan wel te herstellen, gebruiken of laten gebruiken op een wijze waardoor deze wordt ontsierd of in gevaar gebracht. De nu voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op een rijksmonument, zodat een aanvraag om 'monumentenvergunning' niet voorligt. In dit licht moet ook de aanwijzing van RCE als adviseur bekeken worden. Het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaald dat de RCE als adviseur namens het Ministerie wordt aangewezen als er sprake is van een vergunningplicht in het kader van een rijksmonument én als de activiteit, waarvoor vergunning wordt gevraagd, het slopen, ingrijpend wijzigen, het reconstrueren van, dan wel dat dit het geven van een nieuwe bestemming aan het rijksmonument betreft. Geen van genoemde is van toepassing op de nu voorliggende aanvraag. Wij staan dan ook op het standpunt dat er geen wettelijke verplichting bestaat om de RCE in te schakelen.

Zoals u aangeeft in uw reactie, kan de RCE gevraagd worden advies te verstrekken over het inpassen van rijksmonumenten in een bestemmingsplan. Wij hebben in de afweging al dan niet gebruik te maken van onze bevoegdheid tot het afwijken van het bestemmingsplan overwogen advies te vragen aan de RCE. De reden dit niet te doen is gelegen in het feit dat de aanvraag, wat betreft het verhogen van de gevel voldoet aan artikel 6.2 onder b., punt 3 en 4 van het geldende bestemmingsplan. In dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van het beschermde stadsgezicht. Deze regels in het bestemmingsplan zijn verplicht om te streven naar een zo min mogelijke aantasting van de kenmerkende karakteristieken van het gezicht. De afweging op welke wijze het stadsgezicht het best beschermd moet worden, heeft plaatsgevonden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Bepaald is dat de onderlinge goot- en bouwhoogte van naast elkaar gelegen gebouwen ten minste 0,40 meter van elkaar dienen te verschillen. Daarbij is niet expliciet aangegeven dat de toren altijd hoger dient te zijn. Daarnaast mag de goot- dan wel bouwhoogte 1 meter lager of hoger zijn dan de ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte aangegeven bouwhoogte. Het bouwplan voldoet aan deze regels, zodat bij de nu voorliggende aanvraag hierin geen afwegingsruimte meer is. Deze aanpak lezen wij, overigens, ook terug in de door u meegezonden jurisprudentie inzake beschermde stads- en dorpsgezichten en gebouwde monumenten.

Zodoende hebben wij besloten de RCE niet om advies te vragen. Dat wil echter niet zeggen dat wij geen oog hebben voor de gevolgen van het stadsaanzicht door de gevraagde verhoging van de gevel. In dit kader hechten wij veel waarde aan het advies inzake welstand. Eén de vereisten voor vergunningverlening is namelijk dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwplan niet in strijd mag zijn met de redelijke eisen van welstand. De welstandscriteria die zijn toegepast bij de beoordeling van deze aanvraag zijn vastgesteld door de gemeenteraad in de welstandsnota. Wij hebben het voor de beoordeling noodzakelijk geacht advies in te winnen bij de planadviesraad van de welstandsc commissie (hierna: PAR). Zij heeft ons op 2 augustus 2018 geadviseerd dat het oorspronkelijk ingediende plan voor de installaties leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij hebben aanvrager de gelegenheid gegeven zijn aanvraag hierop aan te passen. Dit heeft geresulteerd in een verhoging van de gevel van de nieuwbouw zodat de installaties aan het zicht worden onttrokken. Op 25 oktober 2018 heeft de PAR ons opnieuw geadviseerd. In haar advies heeft de PAR zich uitgesproken over de plaatsing en vormgeving van de installaties op het dak. Zij concludeert dat het ingediende plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en evenmin in strijd is met redelijke eisen van welstand, daarnaast is er geen sprake van een rommelige aanblik doordat de installaties gevat worden in en onopvallende lage u-vorm en de ombouwen elk dezelfde kleur dienen te krijgen. Het advies maakt onderdeel van het besluit tot vergunningverlening.

Wij mogen volgens vaste jurisprudentie afgaan op dit advies, behalve wanneer wordt aangetoond dat het advies onzorgvuldig tot stand is gekomen of de inhoud gebrekkig is. Hiervan is ons niet gebleken. Wij staan dan ook op het standpunt dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, er geen sprake is van ernstige aantasting van het stadsgezicht en er geen rommelige aanblik ontstaat.

Alternatieven

In uw brief van 3 november jl. stelt u een aantal alternatieven voor en u vraagt te onderzoeken of de installaties toch niet inpandig kunnen worden gerealiseerd. U spreekt daarbij expliciet uit de voorkeur te hebben voor een variant waarbij de gevel van het gebouw niet wordt verhoogd, zodat er naar uw mening geen onacceptabele verstoring plaatsvindt van het beschermd stadsgezicht.

Antwoord

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning dienen wij te beslissen op die aanvraag, zoals deze is ingediend. Wij hebben niet zelf de bevoegdheid een aanvraag aan te passen. Deze keuze ligt bij de aanvrager. Wij hebben uw brief dan ook doorgestuurd naar de aanvrager met het verzoek naar u te reageren. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft meerdere malen overwogen dat als een project op zichzelf aanvaardbaar is, het bestaan van alternatieven slechts leidt tot niet meewerken aan die aanvraag, als op voorhand duidelijk is dat door een

alternatief een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Deze situatie doet zich hier echter niet voor. Op het alternatief waarbij de gevel van het gebouw niet wordt verhoogd, ontvingen wij een negatief advies van de PAR. Wij hechten, zoals eerder opgemerkt veel waarde aan het advies van de PAR. Zodoende komen wij tot de conclusie dat het alternatief niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit staat verwezenlijking van dit alternatief in de weg.

Vervolg

Deze brief maakt onderdeel uit van ons besluit om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. U ontvangt een afschrift van dit besluit. Binnen 6 weken na verzenddatum van het besluit staat er de mogelijkheid om een bezwaarschrift in te dienen.

Heeft u vragen over het besluit en/of deze brief? U kunt hiervoor contact opnemen met mevrouw M. Klok. Zij is bereikbaar via telefoonnummer 0570 - 69 33 55.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Deventer,
namens hen,



V. Holst,
Teammanager Ondernemen & Vergunningen

N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer
mevrouw A. Erkelens
Postbus 508
7400 AM Deventer

14 0570
telefoon

gemeente@deventer.nl
e-mail

Verzonden

29 november 2018

DEV-F02-52634
ons kenmerk

uw kenmerk

datum

M. Klok
contactpersoon

Omgevingsvergunning regulier Noordenbergstraat 1 in Deventer
onderwerp

Geachte mevrouw Erkelens,

Op 4 augustus 2017 hebben wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning (regulier) ontvangen.

Besluit: omgevingsvergunning (regulier)

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor het plaatsen van diverse installatiecomponenten op het dak van het gebouw De Viking, op het perceel Noordenbergstraat 1, 7411 NJ te Deventer.

Het project bestaat uit de volgende vergunningplichtige activiteiten:

- bouwen
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De met dit besluit meegezonden voorschriften (bijlage 1), gewaarmerkte motivering en overwegingen (bijlage 2), documenten en tekeningen (bijlage 3), maken onderdeel uit van dit besluit. De bijbehorende gewaarmerkte documenten en tekeningen (bijlage 3) ontvangt u digitaal en zijn niet bij het besluit gevoegd dat u per post ontvangt. U ontvangt deze stukken per e-mail op het door u opgegeven e-mailadres. Mochten de bijlagen groter dan 10 Mb zijn, dan ontvangt u per e-mail een download link via Doczend.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden (zie bijlage 1).

Wanneer mag u starten met uw project?

Hoofregel is dat een omgevingsvergunning een dag na bekendmaking in werking treedt. Dit is de dag na de verzenddatum van de vergunning. Vanaf het moment dat u deze vergunning ontvangen heeft mag u dus starten met de vergunde activiteit(en). Alleen als vergunning is verleend voor één van de volgende activiteiten, dan treedt de vergunning pas in werking na afloop van de bezwaartermijn (zes weken na de verzenddatum van de vergunning):

- vellen van houtopstanden (kappen);
- uitvoeren van werken of werkzaamheden (aanlegwerkzaamheden, niet zijnde bouwen);
- wijzigen van een rijks- of gemeentelijk monument;
- sloop in een beschermd stadsgezicht of als sprake is van een vergunningplicht voor slopen op grond van het bestemmingsplan of een voorbereidingsbesluit.

Melding start en beëindiging

Wij verzoeken u ons op tijd (minimaal twee dagen van te voren) te melden als u met de uitvoering van de vergunde activiteiten begint, maar ook als u uw activiteiten beëindigt. U kunt hiervoor gebruikmaken van het bij de vergunning gevoegde meldingsformulier (zie bijlage).

U hoeft niet direct te beginnen met de uitvoering van uw project, maar de vergunning kan worden ingetrokken als u niet binnen drie jaar na het van kracht worden daarvan begonnen bent.

Lukt dat niet binnen die periode, neemt u dan contact op met de toezichthouder om te voorkomen dat de vergunning wordt ingetrokken.

Andere vergunningen en aandachtspunten

Het kan zijn dat er ook andere vergunningen of toestemmingen nodig zijn voor activiteiten die u nog wilt uitvoeren (bijvoorbeeld het kappen van een boom of het maken van een uitweg). Ook andere aandachtspunten kunnen voor uw project van belang zijn.

Wij verwijzen u hiervoor naar de website van de gemeente Deventer www.deventer.nl. Hier vindt u bijvoorbeeld informatie over:

- Bouw kwaliteit en Bouwbesluit. Zie ook: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving;
- Burenrecht. Zie ook www.juridischloket.nl;
- Horeca. Zie ook www.deventer.nl/loketten/vergunningen-1/horecabedrijf-starten-of-overnemen;
- Veiligheid. Zie ook: www.politiekeurmerk.nl of www.cbenv.nl;
- Natuurbescherming. Zie ook: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/wetgeving-voor-natuurbescherming-in-nederland

Publicatie, bezwaar en voorlopige voorziening

Het besluit tot vergunningverlening wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente Deventer. Ga hiervoor naar www.deventer.nl/bekendmakingen.

Derde belanghebbenden (bijvoorbeeld uw burens) kunnen bezwaar maken. U kunt dat ook doen, bijvoorbeeld als u het niet eens bent met één of meer voorschriften. De bezwaartermijn duurt 6 weken en begint op de eerste dag na de verzenddatum van deze brief. Het bezwaarschrift moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, postbus 5000, 7400 GC Deventer. Bezwaar indienen kan ook digitaal: zie www.deventer.nl/bezwaar.

Als tegen de vergunning bezwaar is gemaakt en de bezwaarmaker wil voorkomen dat het project direct wordt uitgevoerd, dan kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel gevraagd worden een voorlopige voorziening te treffen. Dit betekent dat de voorzieningenrechter wordt gevraagd te besluiten dat u nog geen gebruik mag maken van de vergunning en dat u direct moet stoppen met de activiteiten.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen over de vergunning, dan kunt u contact opnemen met M. Klok, telefoonnummer: 140570. Wij verzoeken u om bij eventuele correspondentie het kenmerk DEV-F02-52634 te vermelden. Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met de toezichthouder.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Deventer,
namens hen,



V. Holst,
Teammanager Ondernemen & Vergunningen

Bijlagen Omgevingsvergunning O&V/nr. DEV-F02-52634 of 2113708

- 1 Voorschriften
- 2 Motivering en overwegingen
- 3 Documenten en tekeningen
- 4 Reacties op de aanvraag
- 5 Brieven met antwoorden op reacties

1. Toezicht

Contact

Toezichthouder	Johann Jacobs
E-mail	gemeente@deventer.nl
Telefoon	140570
Aanlevering van gegevens	Onder vermelding van het vergunningenkenmerk: DEV-F02-52634 of 2113708

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

soort

Omgevingsvergunning	Inclusief de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden
Bouweiligheidsplan	o.a. inrichting bouwplaats en afscheiding
Documenten	Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen

3. Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden

Melding

wanneer

Start bouw	2 werkdagen voor aanvang	Door de houder van de vergunning met gebruikmaking van bijgevoegd meldingsformulier, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen (artikel 1.25 Bouwbesluit)
Einde bouw, ingebruikname	Minimaal op de eerste werkdag na beëindiging	Door de houder van de vergunning met gebruikmaking van bijgevoegd meldingsformulier (artikel 1.25 Bouwbesluit)
Storten beton	1 dag voor aanvang	-
Kwaliteitsverklaringen	21 dagen voor aanvang	o.a. KOMO/CE certificaten en attesten met certificaat afgegeven door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu erkende instelling
Detailberekeningen en tekeningen	21 dagen voor aanvang	o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

4. Constructie

In te dienen

wanneer

Detaillering bouwconstructie	21 dagen voor aanvang onderdeel	Tekeningen (werktekeningen) en berekeningen betreffende de detaillering van de bouwconstructie, waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting- combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
------------------------------	---------------------------------	--

uitvoering

Afwijkingen	Bij afwijkingen tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen) zijn met betrekking tot de constructieve aspecten de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen maatgevend.
-------------	--

5. Beschermd stadsgezicht

Voorwaarden samenhangende met het beschermde stadsgezicht:

- De twee witte ombouwen op het dak moeten in een gelijke kleur als de installatie-ombouw worden uitgevoerd;
- Over de luchtbehandelingsinstallatie moet een rooster komen te liggen, zodat deze onderdeel wordt van het installatievolume;
- Voor de aansluiting tussen het gebouw en de toren moet de slanke schaduwvoeg worden afgewerkt op de aannemersmanier waarbij de gevel strak tegen de toren aankomt. Belangrijk hierbij is dat het detail consequent moet worden toegepast bij alle aansluitingen tussen de toren en het gebouw.

Op 4 augustus 2017 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Dit betekent dat er geen ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen en er geen officiële zienswijzen ingediend konden worden.

Hierna is onder algemene overwegingen en per activiteit aangegeven welke regelgeving van toepassing is. Daarbij is per activiteit aangegeven welke overwegingen aan het besluit tot vergunningverlening ten grondslag liggen.

Algemene overwegingen

De vergunning is verleend op grond van de volgende regelgeving:

- Er is sprake van één of meerdere vergunningplichtige activiteiten, genoemd in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Een melding Activiteitenbesluit maakt onderdeel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet milieubeheer (Wm);
- De aanvraag is voorzien van voldoende gegevens als bedoeld in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor);
- De beslistermijn is op verzoek van aanvrager meerdere malen verlengd;
- Hoofdstuk 2, paragraaf 2.1 tot en met 2.3 van de Wabo;
- De regulier voorbereidingsprocedure bedoeld in hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 van de Wabo;
- Artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1 van de Wabo.

Activiteit bouwen

Voor de activiteit bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo) kan vergunning worden verleend als:

- het aannemelijk is dat het te (ver)bouwen bouwwerk voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand (Welstandsnota);
- het te (ver)bouwen bouwwerk niet in strijd is met een bestemmingsplan of exploitatieplan.

Toetsing en overweging

Bouwbesluit 2012

Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Een volledige toets aan alle eisen heeft niet plaatsgevonden. Het bouwen volgens deze eisen is een eerste verantwoordelijkheid voor de vergunninghouder.

Bouwverordening gemeente Deventer 1992/2013

Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van de Bouwverordening. Een volledige toets aan alle eisen uit de Bouwverordening heeft niet plaatsgevonden.

Redelijke eisen van welstand

Het project is voor advies meerdere malen voorgelegd aan de (plan)adviesraad (welstandscommissie). De (plan)adviesraad heeft het project getoetst aan de Welstandsnota 2012 en heeft op 25 oktober 2018 geconcludeerd dat geen sprake is van strijd met redelijke eisen van welstand. Wij hebben met het ontvangen advies ingestemd. In het kader van de bescherming van het stadsgezicht zijn er voorwaarden aan deze omgevingsvergunning gekoppeld.

Bestemmingsplan

Het plaatsen van diverse installatiecomponenten op het dak van het gebouw De Viking is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Film en Theater Welle / Noordenbergstraat'. De aanvraag voor een omgevingsvergunning is aangemerkt als een verzoek om planologische afwijking (artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo).

Wij verlenen medewerking aan een planologische afwijking. Voor de nadere motivering en overwegingen verwijzen wij naar de tekst onder 'Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Conclusie

Voor de activiteit bouwen kan omgevingsvergunning worden verleend.

Milieumelding

Het bedrijf is een type B-inrichting, als bedoeld in de Wet milieubeheer. De activiteit milieu hoeft daarom niet te worden aangevraagd, zodat kan worden volstaan met een melding Activiteitenbesluit voor de wijziging van de installaties in de inrichting. Deze melding is ingediend, afzonderlijk beoordeeld en afgehandeld.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Het project is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Film en Theater Welle/Noordenbergstraat'. De locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Ook zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologisch waardevol gebied rijksmonument' en 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' als belangrijkste voor toetsing van het bouwplan te noemen. Als belangrijkste bouwaanduidingen zijn voor de locatie te noemen 'specifieke bouwaanduiding – beschermde gevelwand 1 en 2' gekoppeld.

Verder kent de locatie meerdere maximale goot- en bouwhoogten variërend van 4,0 meter tot 12,6 meter.

De installaties zijn in strijd met het bestemmingsplan omdat de hoogte van de ombouwen om de installaties meer bedraagt dan op basis van de maatvoering is toegestaan. Daarnaast bedraagt de hoogte van de filmstrip aan de Wellezijde ook meer dan op basis van de maatvoering is toegestaan. De aanvraag is ook getoetst op eventuele effecten op de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De uitkomst van deze toetsing is te vinden onder het kopje 'Ruimtelijke onderbouwning'.

Afwijken bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo)

Het bestemmingsplan kent een mogelijkheid om van het plan af te wijken. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 12, waarin onder sub a wordt aangegeven dat met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Op grond van onderstaande ruimtelijke onderbouwning maken wij van onze bevoegdheid gebruik om af te wijken van het bestemmingsplan en dit bouwplan mogelijk te maken.

Ruimtelijke onderbouwning

Het bouwplan is ruimtelijk akkoord. In het navolgende wordt uiteengezet wat onze overwegingen zijn om in te stemmen met het plan.

Op 17 september 2014 is omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van film en theater De Viking. Gaandeweg de uitvoering van dit bouwplan is aanvrager gebleken dat uitvoering van de vergunde situatie wat betreft de technische installaties niet een juiste werking van die installaties garandeert. Er bleek onvoldoende ruimte voor een juiste leiding van de kanalen en de vele bochten zouden een juiste werking niet garanderen. De aanvrager zag zich dan ook genoodzaakt een alternatief te ontwikkelen. Dit heeft geleid tot de nu voorliggende aanvraag. Het is niet gelukt de hoogte van de installaties in overeenstemming te brengen met de toegestane hoogte in het bestemmingsplan. Dit komt mede door het feit dat de installaties zijn voorzien van een geluidsisolerende omkleiding. De afwijking in de hoogte betreft voor het grootste gedeelte van het dakvlak, waar de installaties gepland zijn, 1,09 meter. Voor een klein oppervlak geldt een verschil in gewenste en toegestane hoogte van 0,69 meter. De afwijking in de hoogte van de filmstrip aan de Wellezijde bedraagt 0,90 meter.

Deze afwijkingen vallen binnen 10% van de gegeven maten. De gemeenteraad heeft ons bij vaststelling van het bestemmingsplan de bevoegdheid gegeven af te wijken. In artikel 2.12, eerste lid van de Wabo staat dat afwijken van het bestemmingsplan niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Met andere woorden, het woon- en leefklimaat in de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast. Hieronder zetten wij uitéén dat het bouwplan niet leidt tot strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Milieu

Geluid

Bij de aanvraag is een akoestisch onderzoek (kenmerk R030555aa.188GIBF.lr, versie 02_003 met datum 23 oktober 2018) gevoegd. In dit onderzoek is het geluid vanwege de installaties in beeld gebracht. Het onderzoek maakt onderdeel uit van het besluit tot vergunningverlening. Het onderzoek is gebaseerd op aannemelijke feiten en, voor zover in te schatten is, een correcte bedrijfsvoering. Wij concluderen dat met de opgegeven bedrijfssituatie en de toe te passen materialen kan worden voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. In het kader van de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening is in het onderzoeksrapport als uitgangspunt genomen dat de installaties op het dak geen bijdrage mogen hebben in de geluidbelasting. Hiertoe zijn maatregelen genomen, zoals de toepassing van ronde luchtkanalen en het plaatsen van geluiddempers, voorzien van een geluidisolerende omkleiding, ter plaatse van de doorvoeringen in het dak. Bij de berekeningen is, ook in het kader van de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening uitgegaan van een worst-case scenario. De installaties zijn namelijk hoogstwaarschijnlijk niet in bedrijf in de nachtperiode, maar in de berekeningen is hier wel van uitgegaan. Er is ons inziens geen sprake van een toekomstig onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geur

Uitgangspunt van het Activiteitenbesluit is dat geurhinder te allen tijde moet worden voorkomen. Geuroverlast kan worden voorkomen door geur af te voeren via een afvoerpijp van 2 meter (boven de hoogste daklijn met een straal van 25 meter) of via een ontgeuringsinstallatie. Bij het filmtheater is een afvoerpijp geen optie in verband met het monumentale karakter. Er wordt dan ook gekozen voor een ontgeuringsinstallatie. Vooralsnog hebben wij geen reden om aan te nemen dat deze installatie niet naar behoren zal gaan werken. Er is ons inziens geen sprake van een toekomstig onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, op basis waarvan wij niet tot verlening van de omgevingsvergunning kunnen overgaan.

Beschermde stadsgezicht

Het panorama van het Deventer IJselfront is wijd en zijd bekend. Het beeld van de oude stad aan het water is zelfs vaak een icoon op de televisie. In het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan 'Kwaliteit voor ogen' is een groot aantal eisen en ambities vastgelegd om de architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van dit stadsgezicht te beschermen. Wij zijn van mening dat dit bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de monumentale waarden en dat aantasting van het beschermde stadsgezicht dan ook niet aan de orde is. In dit kader hechten wij veel waarde aan de advisering van de planadviesraad (PAR). Zij heeft ons voor dit bouwplan op meerdere momenten van advies voorzien. Op 2 augustus 2018 heeft zij ons geadviseerd dat het oorspronkelijk ingediende plan, waarbij enkel de installaties gecamoufleerd werden, leidt tot een onaanvaardbare aantasting en hierdoor in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij hebben vervolgens aanvrager de gelegenheid gegeven zijn aanvraag hierop aan te passen. Dit heeft geresulteerd in een bouwplan met een verhoging van de gevel van de nieuwbouw, zodat de installaties aan het zicht worden onttrokken. Deze ophoging van de gevel voldoet aan de regels opgesteld ten behoeve van de bescherming van het stadsgezicht in artikel 6.2 onder b, sub 3 en 4, immers de onderlinge bouwhoogte van de toren en het gebouw verschilt, zoals noodzakelijk 0,40 meter van elkaar. Daarnaast staat dit artikel toe dat de bouwhoogte 1 meter hoger is dan de aangegeven maximale bouwhoogte op de verbeelding. De ophoging van de gevel maakt dan ook geen deel uit van onze afweging om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsbevoegdheid. Op 25 oktober 2018 heeft de PAR ons opnieuw geadviseerd. In haar advies heeft de PAR zich uitgesproken over de plaatsing en vormgeving van (de installaties op) het dak. Zij concludeert dat het ingediende plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en evenmin in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wel adviseert zij, juist in het kader van de bescherming van het stadsgezicht, enkele voorwaarden aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Conclusie

Gezien de geringe overschrijding van de toegestane maximale hoogte en dat het bouwplan niet leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, zijn wij van mening dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening kan omgevingsvergunning worden verleend.

Documenten en tekeningen

Bijlage 3

Aanvraagformulier aanvullende vergunning op 1160373 en 1854300

Aanvullende informatie met 12 bijlagen inzake luchtbehandelingsinstallatie en hoogte bouwwerk (nagekomen 6-2-2018)

Aanzicht Welle 1

Advies welstandscommissie - POSITIEF

Film & Theater de Viking - UO (nagekomen 3-10-2018)

MV-1700202-021-1RV Tekeningen Vloerplaten dak (nagekomen 5-11-2018)

MV-1700202-024-2TF 250518.pdf, Bijlage bij stukken tbv vergunning Viking zaaknummer 2113708

MV-1700202-041-1RV Tekeningen Vloerplaten dak (nagekomen 5-11-2018)

MV-1700202-042-1RV Tekeningen Vloerplaten dak (nagekomen 5-11-2018)

MV-ABP_1700202_021-1RV Statische berekening Vloerplaten dak (nagekomen 5-11-2018)

MV-ABP_1700202-041-1RV Statische berekening Vloerplaten dak (nagekomen 5-11-2018)

MV-ABP_1700202-042-1RV Statische berekening Vloerplaten dak (nagekomen 5-11-2018)

MV-Memo - Controle belastingen techniek op hoofdconstructie bij aanvullingen d.d. 15-11-2018

MV-Overzicht 38 - 3D OPVANGCONSTRUCTIE AS B'.pdf, Bijlage bij stukken tbv vergunning Viking zaaknummer 2113708

MV-Overzicht 39 - AANZICHTEN OPVANGCONSTRUCTIE AS B'.pdf, Bijlage bij stukken tbv vergunning Viking zaaknummer 2113708

MV-Overzicht 5 - 3D.pdf, Bijlage bij stukken tbv vergunning Viking zaaknummer 2113708

MV-Rapport - Berekeningen tbv Gewicht dak Viking bij aanvullingen d.d. 15-11-2018

MV-Rapport 17-00202-021 - revisie - A as A-C - 2e verdieping - statische berekening VBI plaatvloer

MV-Rapport 17-00202-041 - revisie - A - dak - statische berekening VBI plaatvloer

MV-Rapport 17-00202-042 - revisie - A stramien C-G - dak - statische berekening VBI plaatvloer

MV-Tekening 17-00202-021 - revisie - A as A-C - 2e verdieping

MV-Tekening 17-00202-022 - A as C-G - 2e verd. (nagekomen 09-10-2018)

MV-Tekening 17-00202-022 - A as C-G - 2e verd. (nagekomen 09-10-2018)

MV-Tekening 17-00202-024 - A as A-C/3-5 tribune - 2e verd.

MV-Tekening 17-00202-042 - revisie - A stramien C-G - dak

MV-Tekening G [38] 3D Opvangconstructie AS B (nagekomen 8-10-2018)

MV-Tekening G [39] Aanzichten opvangconstructie AS B (nagekomen 8-10-2018)

MV-Tekening G[38] - 3D opvangconstructie as B'

MV-Tekening G[5] - 3D overzicht

MV-Tekening G[8] - aanzichten as A, B, C en D

MV-Tekening W03 Plattegrond Situatie met berekeningen bij aanvullingen d.d. 15-11-2018

MV-Tekeningen - tbv Situatie gewichten dak bouwkundig bij aanvullingen d.d. 15-11-2018

MV-Tekeninglijst VBI (nagekomen 5-11-2018)

Ontwerpnoot stabiliteit tijdens de bouw

Overzicht 8 - AANZICHTEN as A, B, C en D.pdf, Bijlage bij stukken tbv vergunning Viking zaaknummer 2113708

Rapport - geluid naar de omgeving dd. 23 oktober 2018

Rapport - werkboek maatwerk Film en Theater De Viking

Roof Persp 1 (nagekomen 3-10-2018)

Roof Persp 2 (nagekomen 3-10-2018)

Tekening 17-00202-024 Doorsnede type A - as A-C , 3-5 Tribune 2e verdieping (nagekomen 8-10-2018)

Tekening 17-00202-041 - revisie - A - dak

Tekening 601.1 - kadastrale situatie (nagekomen 22-10-2018)

Tekeningen Film Theater de Viking - UO (nagekomen 23-11-2018)

werkboek 20-12-2017 Gevel dragers (nagekomen 5-11-2018)

