

Binnenstad, herziening Leeuwenbrug/Schouwburg

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Binnenstad, herziening Leeuwenbrug/Schouwburg

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.D111c-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2 Gevolgen uitspraak en onderbouwing voorstel	9
2.1 Uitspraak Raad van State	9
2.2 Onderbouwing gewijzigde planregeling	10
2.3 Samenvatting gewijzigde planregeling	13
2.4 Uitvoerbaarheid	13
Bijlagen bij de toelichting	15
Bijlage 1 Uitspraak Raad van State d.d. 28 mei 2014	17
Regels	25
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	27
Artikel 1 Begrippen	27
Artikel 2 Wijze van meten	39
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	41
Artikel 3 Gemengd	41
Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid	45
Hoofdstuk 3 Algemene regels	49
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 6 Algemene bouwregels	50
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	51
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	54
Artikel 11 Overige regels	55
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	57
Artikel 12 Overangsrecht	57
Artikel 13 Slotregel	58
Bijlagen bij de regels	59
Bijlage 1 Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	59

Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	61
Bijlage 3	Categorie-indeling Horeca	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij het besluit van 19 december 2012 heeft de gemeenteraad van Deventer het bestemmingsplan Binnenstad vastgesteld. Bij uitspraak van 28 mei 2014 (zaaknummer 201301802/2/R1) heeft de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. De Raad van State is van oordeel dat in het bestemmingsplan onvoldoende is gemotiveerd dat de gemeenteraad heeft besloten om geen horeca en detailhandelsbestemming toe te kennen aan het oostelijk deel van het kantorencomplex Leeuwenbrug. Daarnaast heeft de gemeenteraad onvoldoende gemotiveerd waarom er een koppeling zit tussen het maximaal toegestane aantal kantoren en detailhandel op de Leeuwenbruglocatie en de schouwburg. De uitspraak is in Bijlage 1 opgenomen.

De Raad van State heeft de gemeenteraad in overweging gegeven om binnen 12 weken een nadere motivering te geven of een gewijzigde planregeling vast te stellen.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om aan deze uitspraak uitvoering te geven. Hierbij is gekozen voor een gewijzigde planregeling waarbij alleen de bestemmingen van de Leeuwenbruglocatie en de schouwburg gewijzigd zijn. Om hieraan technisch-inhoudelijk vorm te geven is gekozen voor een planherziening die zich beperkt tot vernoemde locaties. De Raad van State heeft nl. op 21 mei 2014 een uitspraak gedaan over de Kop van de Brink waarbij de bestemming van een aantal percelen met een kantoorbestemming is vernietigd en een voorziening is getroffen ten aanzien van de toepassing van de nieuwvesting van horecabedrijven. Tevens zijn inmiddels herzieningen van bestemmingsplan Binnenstad in procedure gebracht, danwel vastgesteld danwel onherroepelijk geworden (bijvoorbeeld Stadhuiskwartier, Film en Theater de Viking, Muggenplein). Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Binnenstad in zijn geheel behoort daarom niet tot de technische en juridische mogelijkheden.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Kantorencomplex Leeuwenbrug en de schouwburg zijn gelegen in het noordelijk deel van het plangebied van Bestemmingsplan Binnenstad. Op onderstaande kaart zijn de locaties weergegeven (donkerrood).



1.3 Geldend bestemmingsplan

Voorheen gold hier het bestemmingsplan 'Leeuwenbrug/Pikeursbaan'. Dit bestemmingsplan is op 28 juni 1993 vastgesteld door de gemeenteraad en op 26 oktober 1993 goedgekeurd door gedeputeerde staten van Overijssel.

Hoofdstuk 2 Gevolgen uitspraak en onderbouwing voorstel

2.1 Uitspraak Raad van State

Hierna volgt een samenvatting van de passages uit de uitspraak van de Raad van State.

Horeca en detailhandel

De Raad van State geeft het volgende aan :

"5.7" De raad heeft toegelicht dat het voorzien van het gebruik voor horecadoeleinden op de percelen Leeuwenbrug 75-123 in strijd is met het horecabeleid. Het station en het Stationsplein zijn in de horecabeleidsnota aangewezen als ontwikkelingsgebied. Dit gebied is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het gebied "De Brink", in de bijlagen van de horecabeleidsnota niet op een plattegrond afgebakend. Het gebouw De Leeuwenbrug is gelegen aan het Stationsplein. Hoewel de raad zich ter zitting op het standpunt heeft gesteld dat slechts een deel van het gebouw De Leeuwenbrug valt binnen het ontwikkelingsgebied, volgt dit niet uitdrukkelijk uit de horecabeleidsnota. Het gebruik van de percelen Leeuwenbrug 75-123 voor horecadoeleinden lijkt in de horecabeleidsnota dan ook niet uitdrukkelijk te worden uitgesloten. Gelet hierop heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom het horecabeleid in de weg staat aan de wens van Select om de in het voorgaande plan voorziene mogelijkheden voor het gebruik van haar in eigendom toebehorende ruimte voor horecadoeleinden in dit plan te behouden. De raad heeft voorts evenmin gemotiveerd dat de situatie waarin Select is en zal komen te verkeren geen bijzondere omstandigheid betreft die eventueel tot afwijking van dit beleid zou moeten nopen."

"5.8 Voor zover de raad heeft aangevoerd dat het voorzien van het gebruik voor detailhandel op de percelen Leeuwenbrug 75-123 in strijd is met het gemeentelijke beleid, overweegt de Afdeling het volgende. Uit de plantoelichting volgt dat het beleid voor detailhandel is neergelegd in de Structuurvisie Detailhandel gemeente Deventer, zoals vastgesteld in 2010 (hierna: de structuurvisie). In de structuurvisie wordt aan de binnenstad een belangrijke recreatieve winkelfunctie voor de regio toegekend. Daarbij lijkt detailhandel op de percelen Leeuwenbrug 75-123 niet uitdrukkelijk te worden uitgesloten. Gelet hierop heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom het beleid in de weg staat aan de wens van Select om op de percelen Leeuwenbrug 75-123 ook te voorzien in detailhandel. De raad heeft voorts evenmin gemotiveerd dat de situatie waarin Select is en zal komen te verkeren geen bijzondere omstandigheid betreft die eventueel tot afwijking van dit beleid zou moeten nopen."

"5.9. Gelet op hetgeen is overwogen in 5.6 tot en met 5.8 heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom het beleid in de weg staat aan de wens van Select om voor de percelen Leeuwenbrug 75-123 te voorzien in ruimere gebruiksmogelijkheden. Weliswaar is niet gebleken van concrete plannen van Select om haar kantoorruimte voor andere doeleinden te gaan gebruiken, maar Select heeft betoogd dat het maken van dergelijke concrete plannen vooralsnog juist wordt bemoeilijkt door de omstandigheid dat de betrokken ruimte tot in ieder geval 2016 voor dienstverlening en kantoordoeleinden wordt gebruikt. Select heeft in dit verband toegelicht dat zij niet verzoekt om de toekenning van horeca en detailhandel als primaire functies, maar dat zij op de percelen Leeuwenbrug 75-123 slechts op beperkte schaal enige flexibiliteit wenst naast de hoofdfunctie voor kantoor en dienstverlening. Onduidelijk is of de raad dit betoog van Select in zijn afwegingen heeft betrokken. Gelet op het voorgaande heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom hij voor de percelen Leeuwenbrug 75-123 niet heeft voorzien in de door Select gewenste gebruiksmogelijkheden. Het besluit is derhalve in zoverre genomen in strijd met artikel 3:46 van de

Awb. Het betoog van Select slaagt".

Koppeling maximale oppervlakte kantoren en detailhandel

"6.1. De raad betoogt dat de koppeling uit artikel 12, lid 12.4, aanhef en onder d en e, van de planregels is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan en dat Select door deze koppeling niet in haar belangen wordt geschaad.

6.3. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom in artikel 12, lid 12.4, onder d en e, van de planregels koppelingen zijn opgenomen voor het gebruik van de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1" en de gronden ter plaatse van het gebouw De Leeuwenbrug voor kantoor, dienstverlening en detailhandel. Hiertoe wordt overwogen dat de enkele omstandigheid dat het voorgaande bestemmingsplan voor deze gronden vergelijkbare koppelingen bevatte, niet met zich brengt dat de raad die koppelingen in redelijkheid opnieuw heeft kunnen opnemen.

Voor zover de raad ter zitting heeft aangevoerd dat met artikel 12, lid 12.4, onder d, van de planregels is beoogd de gebruiksmogelijkheden voor kantoordoeleinden op de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1" te beperken, acht de Afdeling onvoldoende inzichtelijk waarom deze omstandigheid zou moeten leiden tot een koppeling met de gebruiksmogelijkheden voor de gronden ter plaatse van het gebouw De Leeuwenbrug. Het betoog van Select slaagt."

Conclusie

"8. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de in 5.6 tot en met 5.9 en 6.3 geconstateerde gebreken in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen.

De raad dient daartoe:

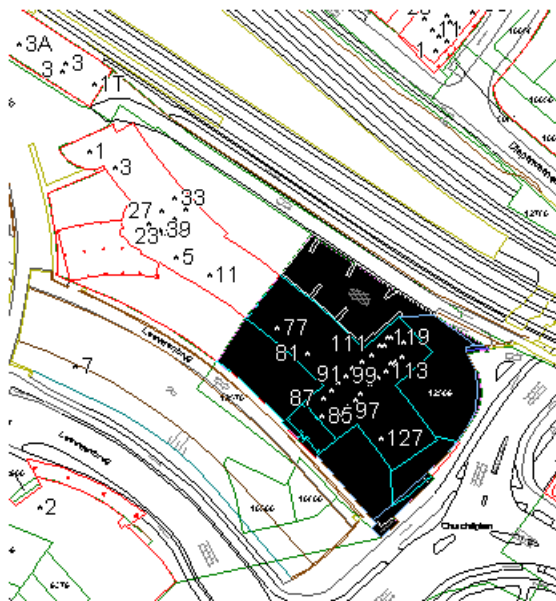
- met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 5.6 tot en met 5.9 alsnog toereikend te motiveren waarom op de percelen Leeuwenbrug 75-123 niet is voorzien in gebruiksmogelijkheden voor detailhandel en horecadoeleinden, dan wel het besluit in zoverre te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling;
- met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 6.3 alsnog toereikend te motiveren waarom de in artikel 12, lid 12.4, onder d en e, van de planregels opgenomen koppeling voor de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1" en "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 2" is opgenomen, dan wel het besluit in zoverre te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.

Voor zover de raad naar aanleiding van de geconstateerde gebreken wijzigingen aanbrengt in het plan, behoeft afdeling 3.4 van de Awb niet te worden toegepast. De raad dient de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken."

2.2 Onderbouwing gewijzigde planregeling

Horeca en detailhandel

Kantorencomplex De Leeuwenbrug is in het bestemmingsplan Binnenstad bestemd voor kantoren en dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen toegestaan in de laagbouw naast het station. Select wil dat in de plint van het gebouw ook horeca wordt toegestaan. Select heeft hiervoor geen concrete plannen, maar heeft betoogd dat het maken van dergelijke concrete plannen vooralsnog juist wordt bemoeilijkt door de omstandigheid dat de betrokken ruimte tot in ieder geval 2016 voor dienstverlening en kantoordoeleinden wordt gebruikt. Select heeft in dit verband toegelicht dat zij niet verzoekt om de toekenning van horeca en detailhandel als primaire functies, maar dat zij op de percelen Leeuwenbrug 75-123 slechts op beperkte schaal enige flexibiliteit wenst naast de hoofdfunctie voor kantoor en dienstverlening. In zwart is hieronder het perceel Leeuwenbrug 75-123 weergegeven.



fragment eigendom Beleggingsmaatschappij Select b.v.

Horeca is op grond van het voorgaande bestemmingsplan Leeuwenbrug/Pikeursbaan niet uitgesloten en derhalve toegestaan. Dit bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat is vastgesteld en goedgekeurd in 1993 voorafgaande aan de herontwikkeling van het gebied rond de Leeuwenbrug en de Pikeursbaan. Uiteindelijk is in de plint van de Leeuwenbrug geen horeca gerealiseerd.

Er is op dit moment geen reden om horeca op de begane grond van Leeuwenbrug 75-123 uit te sluiten. Derhalve is besloten om horeca toe te staan tot en met categorie 2b (3a, 3b en 2b conform bijlage 3 behorende bij de planregels) middels het toevoegen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie 2b' ter plaatse van de begane grond van het perceel Leeuwenbrug 75-123. Categorie 2 betreft "vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, vergadercentrum, bodega's".

In tegenstelling tot horeca is detailhandel niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan Leeuwenbrug/Pikeursbaan. Het toestaan van detailhandel betekent een toevoeging van een nieuwe functie. In de Structuurvisie Stadsaszone (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 december 2013) wordt de Leeuwenbrug aangemerkt als onderdeel van de stadscampus. Op pagina 34 staat:

"De gemeente ziet de stadscampus als dé kantorenlocatie van Deventer. (...). Voor detailhandel en bedrijven geldt "Ja, mits". Uitbreiding van detailhandel is mogelijk als service voor reizigers en studenten; generieke winkels die overal kunnen staan zijn ongewenst."

Om aan dit beleidsuitgangspunt planologisch-juridisch invulling te geven is besloten om op de begane grond van de Leeuwenbrug drie winkleenheden toe te staan van ieder maximaal 150 m². Hierdoor kunnen zich hier winkels vestigen met een gemaximeerd oppervlak dat aansluit bij de wens om service te kunnen bieden aan reizigers, studenten en uiteraard de gebruikers/werknemers van de Leeuwenbrug. Een maximum is gesteld om te voorkomen dat zich hier een reguliere winkelwand kan ontwikkelen. Dit betekent derhalve een verruiming van de huidige planregeling en het bestemmingsplan is hierop aangepast middels het toekennen van de nadere aanduiding 'specifiek vorm van detailhandel - 1' en het opnemen van een bepaling in de regels die als volgt luidt:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' is toegestaan: detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, met uitzondering van perifere detailhandel, waarbij

- deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en-eerste bouwlaag van een gebouw;
- ten hoogste 3 detailhandelsvestigingen zijn toegestaan met ieder een maximale oppervlakte van 150 m².

Koppeling kantoren

In het bestemmingsplan Binnenstad was een koppeling opgenomen tussen de Leeuwenbruglocatie en de Schouwborglocatie van maximaal 22.000 m² kantoor (overgenomen uit het voorgaande ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan). Er is geen reden deze koppeling te handhaven en het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden. Dit betekent dat de oppervlakte van kantoren niet gemaximeerd wordt op de locatie Leeuwenbrug door het opnemen van een maximale oppervlakte, maar dat de maximale oppervlakte wordt gemaximeerd door de bouwbeperkingen. Dit betekent tevens dat de huidige kantoor- en dienstverlenende functie in het zuidelijk deel van de schouwborglocatie als zodanig wordt bestemd. Hierbij wordt de feitelijke situatie in het bestemmingsplan vastgelegd en geconsolideerd. Hiertoe wordt een nadere aanduiding op de verbeelding opgenomen waarbij kantoren en dienstverlening alleen in het zuidelijk deel van de schouwborglocatie is toegestaan en is de koppeling in de gebruiksregels geschrapt. Tevens zijn de functies 'kantoren en dienstverlening' geschrapt uit de planregels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1' (de schouwborg).

Koppeling detailhandel

In het bestemmingsplan Binnenstad was een koppeling opgenomen tussen de laagbouw van de Leeuwenbrug en de rechtervleugel van het station. Hierbij mocht de totale oppervlakte van detailhandel niet meer bedragen dan 1000 m². Deze koppeling is feitelijk niet noodzakelijk en kan worden verwijderd, omdat het maximum reeds is bepaald door de omvang van het aangeduide vlak (1000 m²).

Ruimtelijke onderbouwing algemeen

Het toekennen van een horecabestemming op het perceel Leeuwenbrug 75-123 betreft de bestendiging van huidige rechten. Het toestaan van detailhandel op beperkte schaal past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Stadsaszone. Het schrappen van de koppeling tussen het kantorencomplex Leeuwenbrug en de schouwborg m.b.t. de maximaal toegestane oppervlakte van kantoren en detailhandel en het toekennen van een specifieke aanduiding om kantoren en dienstverlening mogelijk te maken in het zuidelijk deel van de schouwborglocatie heeft eveneens geen invloed op het ruimtelijk beleid. Ook hier betreft het het bestendigen en consolideren van de huidige situatie.

Deze herziening ziet dus hoofdzakelijk toe op een aantal aanpassingen waarbij geen nationale,

provinciale, dan wel waterschapsbelangen in het geding zijn. Korteidshalve wordt daarom verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Hierin is uitvoerig ingegaan op de van toepassing zijnde beleidskaders, cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit, milieuaspecten en waterhuishouding.

2.3 Samenvatting gewijzigde planregeling

Om aan de uitspraak gevolg te geven is het bestemmingsplan op de navolgende punten aangepast:

- toevoegen op de verbeelding: functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 2b' ter plaatse van Leeuwenbrug 75-123 op de verbeelding;
- toevoegen op de verbeelding: functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' ter plaatse van Leeuwenbrug 75-123 op de verbeelding;
- toevoegen nadere aanduidingen 'specifieke vorm van kantoor - begane grond' en 'specifieke vorm van dienstverlening' op zuidelijk deel van de schouwburglocatie op de verbeelding;
- toevoegen nieuwe planregel in artikel 3.1: "specifieke vorm van detailhandel - 1': detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, met uitzondering van perifere detailhandel, waarbij
 - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
 - ten hoogste 3 detailhandelsvestigingen zijn toegestaan met ieder een maximale oppervlakte van 150 m²;"
- het schrappen van 'kantoren en dienstverlening' in artikel 3.1 onder de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1'.
- schrappen gebruiksregels zoals die waren opgenomen in artikel 3.4 onder d en e;
- schrappen overige planregels die niet op de locatie van toepassing zijn en het hernoemen van de planregels.

2.4 Uitvoerbaarheid

2.4.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriele regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak conserverend plan. Hetgeen aan uitbreiding van bebouwing mogelijk is, is onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan en blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

Geconcludeerd wordt dat binnen dit bestemmingsplan geen sprake is van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente niet verplicht is om eventuele kosten te verhalen en er derhalve geen verplichting is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

2.4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Inspraak en zienswijzen

In de tussenuitspraak heeft de Raad van State bepaald dat *"Voor zover de raad naar aanleiding van de geconstateerde gebreken wijzigingen aanbrengt in het plan, behoeft afdeling 3.4 van de Awb niet te worden toegepast. De raad dient de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken."*

Dit betekent dat de gemeenteraad zonder voorafgaande procedure een besluit kan nemen over het al dan vaststellen van een gewijzigde planregeling.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan Binnenstad is in het kader van het verplichte vooroverleg conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening onder andere voorgelegd aan provincie Overijssel en Waterschap Groot Salland. Genoemde instanties konden hiermee instemmen. Daarbij valt deze "reparatie" binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel en kan nieuw vooroverleg achterwege blijven.

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. Op 1 januari 2012 is de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot de advisering op voorontwerp ruimtelijke plannen. Dit heeft als gevolg dat gemeenten na 1 januari 2012 geen gecoördineerd rijksadvies op een voorontwerpplan meer ontvangen. De VROM-Inspectie reageert vanaf januari inhoudelijk niet meer op nieuw toegezonden plannen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Uitspraak Raad van State d.d. 28 mei 2014

Uitspraak 201301802/2/R1

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 28 mei 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Deventer
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Overijssel

201301802/2/R1.

Datum uitspraak: 28 mei 2014

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Beleggingsmaatschappij Select B.V.,
gevestigd te Deventer,
appellante,

en

de raad van de gemeente Deventer,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 december 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Binnenstad Deventer" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft onder meer Select beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Select heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de behandeling van het beroep van Select afgesplitst van de behandeling van het beroep in zaak nr. 201301802/1/R1 en voortgezet onder zaak nr. 201301802/2/R1.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 19 maart 2014, waar Select, vertegenwoordigd door H.P. de Ruiter, bijgestaan door mr. A. Kamphuis, advocaat te Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door drs. J.H. Veenman-Schenk en ing. S. Kappenburg, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

3. Het bestemmingsplan "Binnenstad Deventer" voorziet in een actualisering van het planologische regime voor de binnenstad van Deventer en is overwegend conserverend van aard.

Intrekking

4. Select heeft het beroep voor zover dat is gericht tegen het plandeel met de bestemming "Gemengd" voor de gronden gelegen te midden van de Polstraat, het Grote Kerkhof, de Assenstraat en de Bursestraat, ingetrokken.

Inhoudelijke aspecten

5. Het beroep van Select is gericht tegen het plandeel met de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 2" voor de percelen Leeuwenbrug 75-123. Select betoogt dat de gebruiksmogelijkheden op deze percelen ten onrechte zijn beperkt ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden onder het voorgaande bestemmingsplan. Hiertoe voert zij aan dat het voorzien in ruimere gebruiksmogelijkheden, gelet op het vertrek van de gemeente uit haar kantoorruimte alsmede de heersende kantoorleegstand in Deventer, van belang is voor de verhuurbaarheid van haar bedrijfsruimte. De raad heeft volgens Select miskend dat in het bijzonder het gebruik voor horecadoeleinden en detailhandel op deze percelen niet meer is toegestaan.

5.1. De raad erkent dat in het voorgaande bestemmingsplan op de percelen Leeuwenbrug 75-123 was voorzien in ruimere gebruiksmogelijkheden. De raad heeft er evenwel voor gekozen om in dit plan het bestaande gebruik van die percelen voor kantoor en dienstverlening als zodanig te bestemmen. Nieuwvestiging van detailhandel of horecagelegenheden is volgens het thans geldende beleid in beginsel alleen toegestaan in het kernwinkelgebied onderscheidenlijk in de daartoe aangewezen horecagebieden.

5.2. Ingevolge artikel 12, lid 12.1, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Gemengd" bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 2":

- kantoren en dienstverlening;
- parkeren en (fietsen)stallingen;
- fiets- en voetpaden;
- groen;

b. ambachtelijke bedrijven die in Bijlage 2 van de planregels zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan:

1. in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
 2. indien met toepassing van lid 12.5.1 onder a met omgevingsvergunning is afgeweken;
- c. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a en b waarbij:
1. deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw.

5.3. Aan de percelen Leeuwenbrug 75-123 was in het voorgaande bestemmingsplan "Leeuwenbrug/Pikeursbaan" op plankaart 1 de bestemming "Multifunctionele stedelijke voorzieningen" toegekend. Aan deze percelen was op plankaart 3 de aanduiding "centrumdoeleinden A" toegekend. De percelen Leeuwenbrug 75-123 waren op plankaart 2 niet gesitueerd grenzend aan gronden die waren aangeduid als "ruimtelijke geleiding".

Ingevolge artikel 3, lid 3.3.3, van de planvoorschriften waren op de gronden die op plankaart 3 waren aangeduid als "centrumdoeleinden A" de hoofdfuncties kantoren en dienstverlening met bijbehorende functies, waaronder kleinschalige showrooms, reisbureaus en uitzendbureaus op de begane grond, evenals ondersteunende functies als winkels en horeca toegestaan. Winkels mochten alleen worden gesitueerd in het bouwdeel grenzend aan de aanduiding "ruimtelijke geleiding" als aangeduid op plankaart 2. In de kelderverdieping was de functie parkeren ondergebracht.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, waren de op plankaart 1 als "Multifunctionele stedelijke voorzieningen" aangewezen gronden bestemd voor:

- kantoor;
- culturele doeleinden;
- NS station;
- vergader- en congresfaciliteiten;
- wonen;
- dienstverlening;
- recreatie;
- winkels;

[...]

een en ander met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken en met inachtneming van de doeleinden, nader omschreven in lid 5.2.

Ingevolge lid 5.2 gold als ontwikkelingsregeling voor de op plankaart 3 aangegeven centrumdoeleinden A en B dat globaal het volgende programma moest worden ondergebracht:

- a. cultureel centrum/congres- c.q. vergaderfaciliteiten/hotels minimaal 10.000 en maximaal 15.000 m² vloeroppervlakte;
- b. kantoren/winkels maximaal 22.000 m² waarbij de totale vloeroppervlakte van de winkels maximaal 1.000 m² mocht bedragen
- c. parkeren.

5.4. De gemeentelijke uitgangspunten voor horeca zijn neergelegd in de horecabeleidsnota "Ruimte voor kwaliteit, Horecabeleid Deventer 2009-2014" (hierna: de horecabeleidsnota), vastgesteld door de raad op 1 juli 2009. In de horecabeleidsnota is een gebiedsindeling gemaakt, waarbij aan de hand van sectoren wordt aangegeven wat de mogelijkheden zijn als het gaat om horecaontwikkeling. In de concentratiegebieden wordt substantiële groei van horeca in benoemde categorieën mogelijk gemaakt en in de ontwikkelingsgebieden wordt enige groei van nieuwe horecabedrijven en uitbreiding van bestaande zaken mogelijk gemaakt. In consolidatiegebieden is geen groei gewenst wat betreft het aantal bedrijven en wordt ook uitbreiding van bestaande zaken niet nagestreefd, aldus de horecabeleidsnota. Het station/Stationsplein is in de horecabeleidsnota aangewezen als ontwikkelingsgebied.

5.5. Vaststaat dat het voorgaande bestemmingsplan "Leeuwenbrug/Pikeursbaan" voor de percelen Leeuwenbrug 75-123 voorzag in ruimere gebruiksmogelijkheden. Voorts staat vast dat het bestemmingsplan voor de percelen Leeuwenbrug 75-123 niet voorziet in de functies horeca en detailhandel. Niet in geschil is dat het bestaande gebruik op de percelen Leeuwenbrug 75-123 ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan met de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 2" als zodanig is bestemd. Voorts is niet in geschil dat de Select in eigendom toebehorende kantoorruimte op de percelen Leeuwenbrug 75-123 thans door de gemeente wordt gehuurd.

5.6. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Select heeft toegelicht dat in Deventer reeds 32% kantoorruimte leegstaat. Select heeft voorts onweersproken gesteld dat de gemeente in 2016 uit haar kantoorruimte op de percelen Leeuwenbrug 75-123 zal vertrekken naar het voorziene nieuwe stadhuis. Als gevolg hiervan zal een groot deel van de kantoorruimte in het gebouw De Leeuwenbrug leeg komen te staan. Select heeft toegelicht dat zij vreest, mede gezien de omvang van haar kantoorruimte in het gebouw De Leeuwenbrug, niet in staat te zullen zijn om hiervoor een nieuwe huurder te vinden. Select wenst ruimere gebruiksmogelijkheden om de verhuurbaarheid van die ruimte te vergroten. De raad heeft het percentage kantoorleegstand in Deventer niet weersproken, maar toegelicht dat de kantoorleegstand zich overwegend buiten het centrum voordoet. Voorts heeft

de raad toegelicht dat de Leeuwenbrug een aantrekkelijke kantoorvestigingslocatie betreft. Dit doet evenwel niet af aan de omstandigheid dat Select zich enerzijds geconfronteerd ziet met het aanstaande vertrek van haar huurder binnen de planperiode en anderzijds met een afname van de gebruiksmogelijkheden voor haar ruimte in het gebouw De Leeuwenbrug.

5.7. De raad heeft toegelicht dat het voorzien van het gebruik voor horecadoeleinden op de percelen Leeuwenbrug 75-123 in strijd is met het horecabeleid. Het station en het Stationsplein zijn in de horecabeleidsnota aangewezen als ontwikkelingsgebied. Dit gebied is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het gebied "De Brink", in de bijlagen van de horecabeleidsnota niet op een plattegrond afgebakend. Het gebouw De Leeuwenbrug is gelegen aan het Stationsplein. Hoewel de raad zich ter zitting op het standpunt heeft gesteld dat slechts een deel van het gebouw De Leeuwenbrug valt binnen het ontwikkelingsgebied, volgt dit niet uitdrukkelijk uit de horecabeleidsnota. Het gebruik van de percelen Leeuwenbrug 75-123 voor horecadoeleinden lijkt in de horecabeleidsnota dan ook niet uitdrukkelijk te worden uitgesloten. Gelet hierop heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom het horecabeleid in de weg staat aan de wens van Select om de in het voorgaande plan voorziene mogelijkheden voor het gebruik van haar in eigendom toebehorende ruimte voor horecadoeleinden in dit plan te behouden. De raad heeft voorts evenmin gemotiveerd dat de situatie waarin Select is en zal komen te verkeren geen bijzondere omstandigheid betreft die eventueel tot afwijking van dit beleid zou moeten nopen.

5.8. Voor zover de raad heeft aangevoerd dat het voorzien van het gebruik voor detailhandel op de percelen Leeuwenbrug 75-123 in strijd is met het gemeentelijke beleid, overweegt de Afdeling het volgende. Uit de plantoelichting volgt dat het beleid voor detailhandel is neergelegd in de Structuurvisie Detailhandel gemeente Deventer, zoals vastgesteld in 2010 (hierna: de structuurvisie). In de structuurvisie wordt aan de binnenstad een belangrijke recreatieve winkelfunctie voor de regio toegekend. Daarbij lijkt detailhandel op de percelen Leeuwenbrug 75-123 niet uitdrukkelijk te worden uitgesloten. Gelet hierop heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom het beleid in de weg staat aan de wens van Select om op de percelen Leeuwenbrug 75-123 ook te voorzien in detailhandel. De raad heeft voorts evenmin gemotiveerd dat de situatie waarin Select is en zal komen te verkeren geen bijzondere omstandigheid betreft die eventueel tot afwijking van dit beleid zou moeten nopen.

5.9. Gelet op hetgeen is overwogen in 5.6 tot en met 5.8 heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom het beleid in de weg staat aan de wens van Select om voor de percelen Leeuwenbrug 75-123 te voorzien in ruimere gebruiksmogelijkheden. Weliswaar is niet gebleken van concrete plannen van Select om haar kantoorruimte voor andere doeleinden te gaan gebruiken, maar Select heeft betoogd dat het maken van dergelijke concrete plannen vooralsnog juist wordt bemoeilijkt door de omstandigheid dat de betrokken ruimte tot in ieder geval 2016 voor dienstverlening en kantoordoeleinden wordt gebruikt. Select heeft in dit verband toegelicht dat zij niet verzoekt om de toekenning van horeca en detailhandel als primaire functies, maar dat zij op de percelen Leeuwenbrug 75-123 slechts op beperkte schaal enige flexibiliteit wenst naast de hoofdfunctie voor kantoor en dienstverlening. Onduidelijk is of de raad dit betoog van Select in zijn afwegingen heeft betrokken. Gelet op het voorgaande heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom hij voor de percelen Leeuwenbrug 75-123 niet heeft voorzien in de door Select gewenste gebruiksmogelijkheden. Het besluit is derhalve in zoverre genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het betoog van Select slaagt.

6. Select betoogt verder dat voor het gebouw De Leeuwenbrug ten onrechte een koppeling is gemaakt met de gronden met de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1" wat betreft het maximaal toegestane oppervlak voor de gebruiksfuncties kantoor, dienstverlening en detailhandel. Hiertoe voert zij aan dat de koppeling leidt tot rechtsonzekerheid, omdat voor de gebruikers van de ene locatie onvoldoende bekend is wat er op de andere locatie gebeurt. Voorts stelt Select dat op deze gronden thans de Schouwburg aanwezig is en geen kantoorruimte.

6.1. De raad betoogt dat de koppeling uit artikel 12, lid 12.4, aanhef en onder d en e, van de planregels is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan en dat Select door deze koppeling niet in haar belangen wordt geschaad.

6.2. Aan de gronden gelegen ten zuiden van het gebouw De Leeuwenbrug zijn de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1" toegekend. Aan de gronden ter plaatse van het gebouw De Leeuwenbrug is de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 2" toegekend.

Ingevolge artikel 12, lid 12.4, aanhef en onder d, van de planregels wordt tot een gebruik strijdig met de bestemming "Gemengd" in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1" en "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 2", zodanig dat de gezamenlijke oppervlakte van kantoren en dienstverlening meer bedraagt dan 22.000 m².

Ingevolge lid 12.4, aanhef en onder e, wordt tot een strijdig gebruik met de bestemming "Gemengd" in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1" en "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 2", zodanig dat de gezamenlijke oppervlakte van detailhandel meer bedraagt dan 1.000 m².

6.3. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom in artikel 12, lid 12.4, onder d en e, van de planregels koppelingen zijn opgenomen voor het gebruik van de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1" en de gronden ter plaatse van het gebouw De Leeuwenbrug voor kantoor, dienstverlening en detailhandel. Hiertoe wordt overwogen dat de enkele omstandigheid dat het voorgaande bestemmingsplan voor deze gronden vergelijkbare koppelingen bevatte, niet met zich brengt dat de raad die koppelingen in redelijkheid opnieuw heeft kunnen opnemen.

Voor zover de raad ter zitting heeft aangevoerd dat met artikel 12, lid 12.4, onder d, van de planregels is beoogd de gebruiksmogelijkheden voor kantoordoeleinden op de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1" te beperken, acht de Afdeling onvoldoende inzichtelijk waarom deze omstandigheid zou moeten leiden tot een koppeling met de gebruiksmogelijkheden voor de gronden ter plaatse van het gebouw De Leeuwenbrug. Het betoog van Select slaagt.

7. Select heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het herhalen van haar zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Select heeft in het beroepschrift, noch ter zitting, redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn. Het betoog faalt.

Conclusie

8. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de in 5.6 tot en met 5.9 en 6.3 geconstateerde gebreken in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen.

De raad dient daartoe:

- met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 5.6 tot en met 5.9 alsnog toereikend te motiveren waarom op de percelen Leeuwenbrug 75-123 niet is voorzien in gebruiksmogelijkheden voor detailhandel en horecadoeleinden, dan wel het besluit in zoverre te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling;
- met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 6.3 alsnog toereikend te motiveren waarom de in artikel 12, lid 12.4, onder d en e, van de planregels opgenomen koppeling voor de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1" en "specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 2" is opgenomen, dan wel het besluit in zoverre te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.

Voor zover de raad naar aanleiding van de geconstateerde gebreken wijzigingen aanbrengt in het plan, behoeft afdeling 3.4 van de Awb niet te worden toegepast. De raad dient de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Proceskosten

9. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Deventer op om binnen twaalf weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van overweging 8 het besluit van 19 december 2012

tot vaststelling van het bestemmingsplan "Binnenstad Deventer" te herstellen en de Afdeling en andere partijen de uitkomst daarvan mede te delen en een eventuele wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, voorzitter, en mr. G. van der Wiel en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. J. Schaaf, ambtenaar van staat.

w.g. Hoekstra w.g. Schaaf
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 mei 2014

523-749.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Binnenstad, herziening Leeuwenbrug/Schouwburg, van de gemeente Deventer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D111c-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererf:

dat deel van het bouwperceel dat achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ligt, het hoofdgebouw niet meegerekend;

1.7 archeologisch waardevol gebied:

een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.8 atelier:

werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage:

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 Bed and Breakfast-voorziening:

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.12 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;

1.14 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.15 beroep of bedrijf aan huis:

een beroep of bedrijf, zoals is genoemd in Bijlage 1 Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.16 bestand:

- a. ten aanzien van een bouwwerk: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond(en) en (een) bouwwerk(en) dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.21 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak;

1.22 *bouwlaag:*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.23 *bouwperceel:*

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 *bouwperceelgrens:*

de grens van een bouwperceel;

1.25 *bouwvlak:*

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.26 *bouwwerk:*

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 *cultuurhistorische waarden:*

waarden ontstaan door het gebruik (van bepaalde gronden) in de loop van de geschiedenis door de mens;

1.28 cultuur- en ontspanning

een atelier, een bioscoop, een creativiteitscentrum, een dansschool, een museum, een muziekschool, een muziektheater, een theater, en/of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning;

1.29 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren, en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.32 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.33 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.34 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.35 *evenement:*

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke;

1.36 *gebouw:*

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.37 *geluidsbelasting:*

de geluidsbelasting vanwege een weg of een spoorweg;

1.38 *geluidsgevoelige functies:*

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.39 *geluidsgevoelige objecten:*

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.40 *geluidszoneringsplichtige inrichting:*

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.41 *gevellijn:*

de in een bouwvlak als zodanig aangegeven bouwgrens;

1.42 groothandel:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.43 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.44 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.45 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.46 horecaterras:

een terrein bij een zelfstandig horecabedrijf dat wordt gebruikt voor het plaatsen van tafels, stoelen, winschermen en parasols;

1.47 horecavloeroppervlakte:

de oppervlakte van de ruimte binnen een horecabedrijf, die wordt gebruikt voor de verstrekking van dranken, etenswaren of logies, exclusief toilet-, keuken-, entree-, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.48 hotelappartement

een deel van een gebouw dat uitsluitend bedoeld is om gebruikt te worden door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft;

1.49 *individueel aaneen gebouwd:*

een (hoofd)gebouw op een zodanige wijze aaneen gebouwd dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in het onderling verschil in goothoogte, dakvorm en/of gevelbelijning;

1.50 *kantoor:*

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

1.51 *kampeermiddel:*

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.52 *kap:*

een dak met een nok en een zekere helling;

1.53 *kwetsbaar object:*

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico dan wel een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.54 *maatschappelijke voorzieningen:*

voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, (openbare) speelvoorzieningen en verenigingsleven;

1.55 *onderbouw:*

het doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat geheel of grotendeels is gelegen beneden het peil;

1.56 ondergronds:

beneden peil;

1.57 overige seksinrichtingen:

seksinrichtingen, zoals clubprostitutie (seksclubs, privéhuizen) en erotische massagesalons en naar de aard daarmee gelijk te stellen seksinrichtingen;

1.58 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.59 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.60 perifere detailhandel:

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

1.61 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.62 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.63 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter prostitutie plaatsvindt;

1.64 relatie

een figuur dat aangeeft dat er sprake is van een gekoppeld bouwvlak waarbij de bepalingen met betrekking tot een 'enkel' bouwvlak van overeenkomstige toepassing zijn.

1.65 rijstrook:

een strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook;

1.66 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.67 seksautomatenhal:

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven met behulp van automaten;

1.68 seksbioscoop:

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven door middel van audiovisuele apparatuur;

1.69 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf niet zijnde raamprostitutie, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.70 *seks theater:*

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven door middel van live-shows;

1.71 *Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:*

een in Bijlage 1 Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

1.72 *uitbouw:*

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.73 *verkoopvloeroppervlakte:*

de oppervlakte van de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.74 *voorgevel:*

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.75 *voorkeursgrenswaarde:*

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.76 *vuurwerkbedrijf:*

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.77 *weg:*

een weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.78 *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:*

Wet van 6 november 2008 (in werking getreden 1 oktober 2010) houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.79 *Wet ruimtelijke ordening:*

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.80 *wijziging:*

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.81 *woning / wooneenheid:*

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

1.82 *Woningwet:*

de Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.83 *zorgwoning:*

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 *de diepte van een aan- of uitbouw:*

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd;

2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 *de goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 *de inhoud van een bouwwerk:*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 *bebouwingspercentage*

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, gemeten vanaf 1m boven peil;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'detailhandel': detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, met uitzondering van perifere detailhandel, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en - eerste bouwlaag van een gebouw
 2. 'specifieke vorm van detailhandel - 1': detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, met uitzondering van perifere detailhandel, waarbij
 - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
 - ten hoogste 3 detailhandelsvestigingen zijn toegestaan met ieder een maximale oppervlakte van 150 m²;
 3. 'specifieke vorm van dienstverlening - begane grond': dienstverlening, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
 4. specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1':
 - cultuur en ontspanning, waaronder een schouwburg met congres- c.q. vergaderfaciliteiten;
 - hotels en horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 1a, 1b, 2a, 2b of 3a, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
 - medische voorzieningen;
 - ateliers;
 - parkeren en (fietsen)stallingen;
 5. 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 2'
 - kantoren en dienstverlening;
 - parkeren en (fietsen)stallingen;
 - fiets- en voetpaden;
 - groen;
 6. 'specifieke vorm van horeca - horeca 2b': horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2b of 3a, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
 7. 'specifieke vorm van kantoor - begane grond': kantoren waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
 8. 'specifieke vorm van wonen - verdieping': woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid Bijlage 1 Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;
 9. 'verkeer': verkeersdoeleinden;
- b. ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan:
 1. in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
 2. indien met toepassing van sublid 3.5.1 onder a met omgevingsvergunning is afgeweken;

- c. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a en b waarbij deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw;

en de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 *Algemeen*

- a. Op de tot 'Gemengd' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 *Gebouwen*

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

3.3 *Afwijken van de bouwregels*

3.3.1 *Afwijking*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. sublid 3.2.1 onder b in die zin gebouwen worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt.
- b. het bepaalde in sublid 3.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
 - 1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
 - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
 - 3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
 - 4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;

- c. het bepaalde in sublid 3.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwwak' worden gebouwd, mits:
 - 1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
 - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
 - 3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
 - 4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

3.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 3.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een andere gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per detailhandelsvestiging meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte;
- c. het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1', zodanig dat de oppervlakte van cultuur en ontspanning, waaronder een schouwburg met congres- c.q. vergaderfaciliteiten, hotels en horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 1a, 1b, 2a, 2b of 3a, meer bedraagt dan 15.000 m².

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. als bedoeld in lid 3.1 onder b in die zin dat gebouwen tevens mogen worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
- b. van het bepaalde in lid 3.1 onder b in die zin dat gebouwen tevens worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven anders dan die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B dan wel naar de aard en de invloed daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven, mits:

1. het gaat om ambachtelijke bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de ambachtelijke bedrijven die wel worden genoemd of ambachtelijke bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder een hogere categorie dan B, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;

3.5.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 4.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 100 m²;
 - waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
 - die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 4.1,
- verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
- het bouwen alleen betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
 - de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten of waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 over een oppervlakte van meer dan 100 m², de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 4.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

4.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 4.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in sublid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 *Bestaande afstanden en maten*

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat in een bouwvlak de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' ontbreekt, mag de bouw- en/of goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en of bouwhoogte.

6.2 *Afstemming welstandsnota*

De in het bestemmingsplan geboden ruimte ten aanzien van de situering, de maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik, kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

7.2 Beroep of bedrijf aan huis

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving; alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- c. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- d. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- e. er mag geen horeca plaatsvinden, waarbij in afwijking hiervan een Bed and mag worden gerealiseerd mits:
 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- f. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- g. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 *milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied*

8.1.1 *Aanduidingsregel*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de grondwaterwinning.

8.1.2 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden*

- a. Ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:
 1. het opslaan of het ondergrondse transport van schadelijke en bodembedreigende stoffen;
 2. het fysisch aantasten van de bodem;
 3. het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen;
 4. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 5. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. niet dieper zijn dan 50 m;
 2. het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 3. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
 4. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies van het waterschap en de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied ingewonnen.
- d. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken of werkzaamheden de mogelijkheden tot grondwaterwinvoorziening zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat trapopgangen en bergingen bij woningen mogen worden gerealiseerd waarbij:
 1. de oppervlakte ten hoogste 6 m² bedraagt;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- e. de bestemmingsregels in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte van gebouwen mag worden verhoogd door het bouwen van een kap waarbij:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de woonsituatie;
 - 4. de verkeersveiligheid;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 6. de sociale veiligheid.

10.2 Wijziging aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een in lid 3.1, genoemde aanduiding wordt verwijderd, indien de functie ter plaatse is beëindigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voorschriften Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

11.2 Advies planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht

In die gevallen waar een beslissing wordt gevraagd voor:

- a. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen;
 - b. het afwijken van de in het bestemmingsplan bepaalde regels met een omgevingsvergunning;
 - c. het verlenen van een wijziging;
 - d. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- dient vooraf een advies te worden gevraagd aan de planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als

**Regels van het bestemmingsplan Binnenstad, herziening Leeuwenbrug/Schouwburg
van de gemeente Deventer.**

Behorende bij het besluit van

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES	
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1
0112	B	Autobekleiderijen	0	0	10	10	10	1	1G	1
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1
014	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1
014		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging

	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	- Suikerwerfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	A

362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- indien b.o. <2.000 m ²	B
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552	Cateringbedrijven	B
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
90	Kunst	
	Ateliers	A

Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca

Categorie-indeling horeca

(door de Raad vastgesteld op 1 juli 2009; inwerkingtreding op 1 oktober 2009)

Categorie 1:

Grootschaliger vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m² en meer), waar in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie in het algemeen meer aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en meer druk op de openbare orde met zich meebrengt:

1a: discotheken, dancings, nachtclubs

1b: gecombineerd eten/drinken/dansen (met kleine dansvloer van maximaal 50 m²)

Categorie 2:

Categorie 2 maakt onderscheid tussen:

2a: vormen van horeca die zich qua exploitatie richten op drankenverstrekking (café, bars, besloten feestzaal) welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken

2b: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, vergadercentrum, bodega's

Categorie 3:

Vormen van horeca-activiteiten waarvan de exploitatie normaliter géén aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en geen druk op de openbare orde met zich mee kan brengen:

3a: vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten

3b: overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie