

## **Havenkwartier, 1e partiële herziening**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Motivering	5
<b>Hoofdstuk 2 Planopzet en uitvoerbaarheid</b>	<b>7</b>
2.1 Planopzet	7
2.2 Economische uitvoerbaarheid	7
2.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
<b>Planregels</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>11</b>
Artikel 1 Begrippen	11
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 2 Water	13
Artikel 3 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	14
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 4 Algemene aanduidingsregels	15
Artikel 5 Algemene wijzigingsregels	16
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>17</b>
Artikel 6 Slotregel	17
<b>Bijlagen bij regels</b>	<b>19</b>
Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten	19

# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op 13 juni 2012 is het bestemming Havenkwartier door de gemeenteraad vastgesteld. Hierna is geconstateerd dat het plan een tweetal omissies heeft.

Het betreft de volgende punten:

- binnen een deel van de bestemming 'Water' is de aanduiding 'horeca van categorie 2a' weggefallen. Het betreft een mogelijkheid voor ligplaatsen voor vaartuigen om de functie horeca tot en met de categorie 2a uit te oefenen. Ook de benaming van de aanduiding 'horeca' is niet correct. Dit moet 'horeca van categorie 2a' zijn.

- de opgenomen benaming 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid' is niet correct en wijkt af van de benaming op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Havenkwartier'. De correcte benaming moet zijn 'wro-zone - wijzigingsgebied'.

Met de voorliggende herziening worden deze omissies hersteld.

### 1.2 Motivering

#### horeca aanduiding op bestemming 'Water'

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Havenkwartier' staat in paragraaf 6.2.2 het volgende opgenomen over de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Water':

*Het havenwater binnen het plangebied wordt bestemd als 'Water'. De bestemmingsregels zijn zodanig vormgegeven dat het water niet alleen haar hoofdfunctie voor de beroepsscheepvaart behoudt, maar tevens deel uitmaakt van het concept voor het Havenkwartier. Dat houdt in dat het water mag worden gebruikt voor het innemen van ligplaatsen voor de doelen 'cultuur en ontspanning' en 'horeca'.*

Hieruit blijkt duidelijk dat het de bedoeling is geweest bij vaststelling van het bestemmingsplan om op bepaalde plekken binnen deze bestemming 'water' ook andere functies toe te laten passend binnen de doelen 'cultuur en ontspanning' en 'horeca'. De strook voor cultuur en ontspanning is juist opgenomen. De horeca aanduiding is op deze strook echter blijkens de toelichting abusievelijk weggefallen.

#### benaming 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid'

De vormgeving van een bestemmingsplannen is aan een aantal wettelijke regelingen gebonden. Zo wordt er in de regeling 'Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen' gesproken over de mogelijkheid om in een bestemmingsplan een wijzigingsgebied op te nemen waarbinnen de gemeente bevoegd is de regels volgens de gestelde voorwaarden te wijzigen. De benaming voor zo'n gebied is 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Abusievelijk staat in de regels van het bestemmingsplan de benaming 'wro-zone wijzigingsbevoegdheid' en niet de juiste term 'wro-zone wijzigingsgebied'. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Havenkwartier' staat deze benaming wel correct. Met deze planherziening wordt deze benaming in overeenstemming gebracht met de benaming op de verbeelding en de wettelijke standaard.



## Hoofdstuk 2 Planopzet en uitvoerbaarheid

### 2.1 Planopzet

Deze partiële herziening bestaat uit planregels en een toelichting. Met deze partiële herziening worden twee omissies hersteld zoals aangegeven in Hoofdstuk 1.

De toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Havenkwartier' zijn op deze herziening van toepassing voorzover er met deze herziening geen veranderingen zijn aangegeven. Deze partiële herziening moet daarom in samenhang met het bestemmingsplan 'Havenkwartier' worden gelezen.

In de regels van deze herziening staat deze samenhang onder 'de van toepassing verklaring' expliciet opgenomen. Voor de leesbaarheid zijn enkele begrippen en artikelen in deze herziening integraal overgenomen.

### 2.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Hieronder wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

De partiële herziening bevat geen uitvoeringsaspecten. 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.

Ook maakt het bestemmingsplan geen aangewezen bouwplannen mogelijk, waardoor de gemeente niet in de mogelijkheid is om eventuele kosten te verhalen en er derhalve geen verplichting is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

### 2.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel art. 3.1.6 lid 1, 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 voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

#### *Inspraak*

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraakronde gehouden. De herziening ziet op een tweetal klaarblijkelijk omissies van het bestemmingsplan 'Havenkwartier' en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die blijkens de toelichting van het bestemmingsplan 'Havenkwartier' niet bedoeld zijn. De herziening kan daarom als onomstreden worden beschouwd. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft conform de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

### *Vooroverleg*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken Waterschappen en diensten van Rijk en Provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De herziening ziet op een tweetal klaarblijkelijk omissies van het bestemmingsplan 'Havenkwartier' en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die blijkens de toelichting van het bestemmingsplan 'Havenkwartier' niet bedoeld zijn. Het zijn kleine reparaties waarbij geen nationale, provinciale, dan wel waterschapsbelangen in het geding zijn. Daarom heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het rijk, de provincie en het waterschap. Over het bestemmingsplan 'Havenkwartier' is wel uitvoering vooroverleg geweest.



# **Planregels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Van toepassing verklaring

Op het bestemmingsplan zijn van toepassing de regels en de verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Havenkwartier', met dien verstande dat de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Havenkwartier' worden herzien zoals aangegeven in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

## Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

### 1.1 *plan*

het bestemmingsplan Havenkwartier, 1e partiële herziening van de gemeente Deventer;

### 1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D133a-VG01 met de bijbehorende regels;

### 1.3 *bestemmingsplan Havenkwartier*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D133-OH01 met de bijbehorende regels;

### 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 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.7 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.8 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 en het vergroten van een standplaats;

**1.9 cultuur en ontspanning**

het al dan niet bedrijfsmatig aanbieden van op cultuur en ontspanning gerichte activiteiten, niet zijnde bioscopen, bowlingbanen, casino's, sauna's en/of speeltuinen;

**1.10 gebouw**

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

**1.11 horecabedrijf**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 2 Water

#### 2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbaar vaarwater met een functie ten behoeve van sloop- en/of recreatievaart;
- b. waterhuishouding;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning', voor het innemen van ligplaatsen voor vaartuigen met een functie ten behoeve van cultuur en ontspanning, met inbegrip van daaraan functioneel verbonden en ondergeschikte woonfuncties;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2a', voor het innemen van ligplaatsen voor vaartuigen met een functie ten behoeve van horeca van categorie 2a, 2b, 3a en 3b conform de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten, met inbegrip van daaraan functioneel verbonden en ondergeschikte woonfuncties;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', een ontsluitingsroute ten behoeve van fiets- en voetgangersverkeer;
- f. bij één en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen.

#### 2.2 Bouwregels

##### 2.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 2.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, steigers, duikers en beschoeiingen, afmeervoorzieningen;

##### 2.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 2.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max bouwhoogte bruggen
afmeervoorzieningen	5 m
duikers, beschoeiingen	2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3,5 m

### **Artikel 3      Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied**

Het bepaalde in artikel 12 'Waarde-Archeologisch verwachtingsgebied' van het bestemmingsplan 'Havenkwartier' is op dit artikel van toepassing.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 4    Algemene aanduidingsregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het bepaalde in artikel 16 'Algemene aanduidingsregels' van het bestemmingsplan 'Havenkwartier' van toepassing.

## **Artikel 5      Algemene wijzigingsregels**

### **5.1      Wro-zone - wijzigingsgebied 1**

Op de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' is artikel 19.1 van bestemmingsplan 'Havenkwartier' van toepassing, met dien verstande dat het begrip 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1' onder artikel 19.1 vervangen wordt door 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'.

### **5.2      Wro-zone - wijzigingsgebied 2**

Op de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' is artikel 19.2 van bestemmingsplan 'Havenkwartier' van toepassing, met dien verstande dat het begrip 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 2' onder artikel 19.2 vervangen wordt door 'wro-zone - wijzigingsgebied 2'.

### **5.3      Wro-zone - wijzigingsgebied 3**

Op de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' is artikel 19.3 van bestemmingsplan 'Havenkwartier' van toepassing, met dien verstande dat het begrip 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 3' onder artikel 19.3 vervangen wordt door 'wro-zone - wijzigingsgebied 3'.



## **Hoofdstuk 4    Overgangs-en slotregels**

### **Artikel 6    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Havenkwartier, 1e partiële herziening'.



## **Bijlagen bij regels**

### **Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten**

## Staat van horeca-activiteiten

### Categorie 1:

Grootschalige vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> 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. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- categorie 1a: discotheken, dancings, nachtclubs;
- categorie 1b: gecombineerd eten/drinken/dansen (met kleine dansvloer van maximaal 50 m<sup>2</sup>)

### Categorie 2:

Categorie 2 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

- categorie 2a: vormen van horeca die zich qua exploitatie richten op drankenverstrekking (café, bars, besloten feestzaal) welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken en
- categorie 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, 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. Categorie 3 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

- categorie 3a. vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten
- categorie 3b. overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie