

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan Binnenstad

Raadsvergadering : 19 december 2012

Agendapunt : 8

Voorstelnummer : 746339

Team : Ruimtelijke Ontwerp en Beheer

Politieke markt d.d.: 21 november en  
12 december 2012

Portef.houder : wethouder Swart

BenW-besluit d.d. : 30 oktober 2012

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 oktober 2012, nummer 746339, team Ruimtelijke Ontwerp en Beheer;

## BESLUIT

1. De Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Binnenstad gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Binnenstad'. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D111-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie 01-02-2012;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

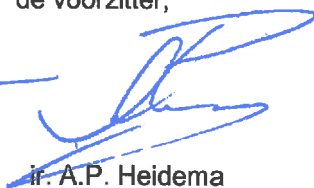
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 december 2012

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema



## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan Binnenstad

Raadsvergadering : 19 december 2012

Politieke markt d.d.: 21 november en  
12 december 2012

Agendapunt : 8

Portef.houder : wethouder Swart

Voorstelnummer : 746339

BenW-besluit d.d. : 30 oktober 2012

Team : Ruimtelijke Ontwerp en Beheer

### Voorstel

1. de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Binnenstad gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Binnenstad'. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D111-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie 01-02-2012;
3. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

### Inleiding

Op 20 maart 2012 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad. Gedurende de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan (5 april tot en met 16 mei 2012) zijn 19 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de reactienota zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad. Een deel van de zienswijzen heeft aanleiding gevormd tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad.

### Beoogd resultaat

De actualisering beoogt een actuele en uniforme planologische regeling voor de binnenstad van Deventer.

### Kader

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de daarop gebaseerde regelgeving en de Woningwet.

### Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Conform artikel 3.1. Wro is de gemeenteraad bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen. De gemeenteraad dient op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wro binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

### Convenant

Het bestemmingsplan 'Binnenstad' past binnen het convenant "De Ruimte op Orde" waarin is afgesproken dat alle bestemmingsplannen in 2012 actueel en digitaal uitwisselbaar zijn.

### Argumenten

De nummering geeft de relatie met het beslispunt aan.

#### 1. De reactienota zienswijzen vaststellen

Tijdens de inzagetermijn zijn 19 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de reactienota zienswijzen. Een deel van de zienswijzen heeft aanleiding gevormd tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad.

## *2. Een nieuw en digitaal bestemmingsplan (gewijzigd) vaststellen*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening geldt de verplichting een bestemmingsplan eens in de 10 jaar te actualiseren. Bovendien geldt de wettelijke verplichting om plannen digitaal beschikbaar te maken. Er geldt een overgangstermijn waarbinnen gemeenten hun bestemmingsplanbestand actueel en digitaal moeten hebben. Dit betekent dat de verouderde bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld moeten zijn. Daarnaast heeft de provincie Overijssel het actualiseren van bestemmingsplannen en het handhaven van bestemmingsplannen benoemd als speerpunt binnen haar beleid in 2002. In het convenant 'De Ruimte op Orde', dat op 4 april 2002 tevens is ondertekend door de gemeente Deventer is afgesproken dat alle bestemmingsplannen in 2012 actueel zijn en digitaal kunnen worden uitgewisseld. Om er voor te zorgen dat aan de wettelijke verplichting en het convenant kan worden voldaan heeft de gemeente Deventer een plan van aanpak opgesteld om te zorgen voor een actueel en digitaal bestemmingsplanbestand in 2012/2013. Voorliggend bestemmingsplan betreft de binnenstad van Deventer. Dit is het laatste bestemmingsplan dat zal worden vastgesteld op grond van het actualiseringsprogramma. Hiermee heeft de gemeente Deventer voldaan aan de voorwaarden uit het convenant met de provincie en wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke verplichting om uiterlijk op 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp op onderdelen aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd moeten worden vastgesteld.

## *3. Geen exploitatieplan vaststellen*

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen waarvoor een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, noodzakelijk is. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

## *4. Verzoek tot eerdere bekendmaking*

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking (6 in plaats van 2 weken). In deze periode heeft het ministerie van I en M en de provincie nog de mogelijkheid om te reageren indien de wijzigingen hun belangen betreft. Het ministerie en de provincie hebben aangegeven dat indien hun belangen niet in het geding zijn er een verzoek kan worden ingediend voor vervroegde publicatie zodat er niet zes weken hoeft te worden gewacht voor publicatie. Een vereiste is wel dat de raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om eerder bekend te mogen maken.

Inmiddels heeft het ministerie aangegeven dat een dergelijk verzoek niet meer nodig is indien duidelijk is dat er geen rijksbelangen zijn gemoeid. Daarom is enkel nog een verzoek aan gedeputeerde staten nodig. Er zijn geen nationale of provinciale belangen betrokken bij dit bestemmingsplan.

## **Draagvlak**

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 19 zienswijzen ingediend. Iemand die tijdig zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt en een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken, kan gedurende de ter visie termijn van zes weken schriftelijk of mondeling bedenkingen tegen het bestemmingsplan indienen bij de Raad van State. Tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen in het plan kan elke belanghebbende beroep indienen.

Het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de Adviesraad voor de Binnenstad. De Adviesraad heeft destijds een vooroverlegreactie ingediend. Deze reactie is door het college beantwoord. Zie hiervoor de bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan Binnenstad.

## **Financiële consequenties**

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.

Voor het bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wro vastgesteld, omdat in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn opgenomen waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is.

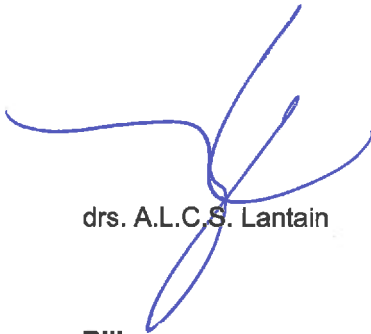
**Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

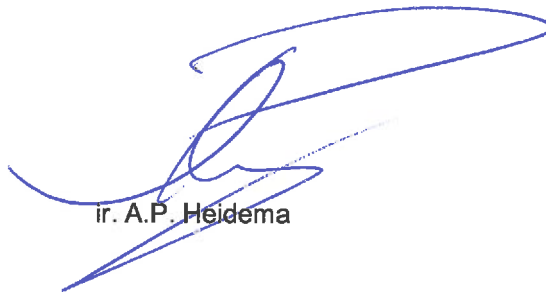
- verzoek aan Gedeputeerde Staten sturen om versnelde publicatie;
- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in de Deventer NU, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn;

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

**Bijlagen:**

- Bestemmingsplan Binnenstad
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad



# Reactienota Zienswijzen

## Bestemmingsplan Binnenstad

Gemeente Deventer  
oktober 2012

# 1 INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 maart 2012 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 april tot en met 16 mei 2012 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn 19 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen.

Tevens is in hoofdstuk 3 een overzicht opgenomen van de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen of ambtshalve in het bestemmingsplan zijn aangebracht. Hierbij is onderscheid gemaakt in wijzigingen in de regels, de toelichting en op de verbeelding.



## 2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad'. Per zienswijze is in deze reactienota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording.

### Reclamant A.

#### Inhoud zienswijze

1. Er is strijd met Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Binnenstad. In de NvU is aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan functioneel meer ruimte gaat bieden en dit moet vervat worden in ruime bestemmingen. Evenmin wordt aangesloten op het streven naar deregulering. Er dient één centrumbestemming te komen waarbinnen alle functies zijn toegestaan, maar waarbij wel specifiek wordt gestuurd op horeca en wonen.
2. Het gemeentelijk beleid is onderbelicht:
  - a. Terrassenbeleid
  - b. Ambitiedocument
  - c. Fietsbeleidsplan
  - d. Welstandsnota
  - e. Erfgoedbeleid
  - f. Leegstandsbeleid
3. In de algemene beschrijving van de functionele structuur (paragraaf 2.3.) dient te worden vermeld dat functiemenging van belang is voor de binnenstad.
4. Het belang van kantoren dient nadrukkelijk te worden onderschreven in het bestemmingsplan en de kantoorfunctie dient bij voorkeur onderdeel uit te maken van één brede centrumbestemming.
5. Conform het fietsbeleidsplan Deventer Fietst moet in het bestemmingsplan rekening worden gehouden met fietsparkeren in de openbare ruimte. Er dienen in het bestemmingsplan voorschriften te worden opgenomen waarbij het verboden is om in de openbare ruimte fietsen te plaatsen buiten daarvoor aangewezen voorzieningen.
6. In het bestemmingplan dient een gebiedsbeschrijving van de Brink te worden opgenomen, waarin de functiemenging en de bijzondere positie van de Kop van de Brink wordt onderschreven. Deze beschrijving is in het ontwerp-bestemmingsplan zonder opgaaf van redenen vervallen.
7. Wonen op de begane grond moet worden toegestaan op de gehele Brink en dient bij voorkeur onderdeel uit te maken van één brede centrumbestemming. De gemeente heeft wonen op de begane grond gedoogd op het perceel Brink 88.
8. Aan de gemeentelijke panden Polstraat en Assenstraat is de functieaanduiding wonen toegevoegd aan de bestemming Maatschappelijk. Dit is in strijd met het conserverende karakter van het bestemmingsplan.
9. De mogelijkheid van het omzetten van de woonfunctie naar andere functies dient te worden opgenomen en dient bij voorkeur onderdeel uit te maken een brede centrumbestemming.
10. Particuliere stoepen dienen de bestemming erf te krijgen en niet de bestemming verblijfsgebied.
11. Buiten de concentratiesector op de Brink moet geen onderscheid gemaakt worden tussen nieuwvestiging en uitbreiding van bestaande horeca, zodat ook daar uitbreiding naar een buurpand is gebonden aan de in de horecasectorenlijst vermelde maximum aantallen.
12. Het gehele pand Brink 14, inclusief café Midtown, dient de bestemming Centrum-Kernwinkelgebied te krijgen en horecagebied 2.
13. Er dient een overzicht opgenomen te worden van de bestaande horecabedrijven en de nog beschikbare ontwikkelingsmogelijkheden.
14. In horecagebied 2 (kop van de Brink) zijn momenteel 16 horecabedrijven gevestigd en niet 15.
15. Wijziging van de bestaande horecacategorie zou alleen toegestaan moeten worden via een omgevingsvergunning, met restrictie van de aantallen en de horecavormen die zijn toegestaan.
16. Een keuken bij een horecagelegenheid is geen ondergeschikte functie en mag niet in de kelder worden toegestaan

17. Congres - en vergaderruimte mogen niet vallen onder functie kantoor, maar is een vorm van horeca.
18. Er is een aantal aanpassingen in de toelichting doorgevoerd die niet in de inspraak- en vooroverlegnotitie is vermeld.
19. Er wordt abusievelijk vermeld dat het gewenst is dat in de panden Brink 88, 91, 92 en 93 horeca gevestigd kan worden. Volgens het horecabeleid is dit alleen mogelijk. Andere toegestane functies zijn net zo gewenst.
20. Het blijft totaal onduidelijk op welke gronden een pand de functieaanduiding kantoor krijgt. Dit veroorzaakt onduidelijkheid en rechtsongelijkheid. Reclamant geeft aan dat het al dan niet toekennen van een kantoorbestemming van de panden Brink 13, 88, 91, 92, 93 niet klopt.
21. In het pand Brink 20 (Luxor/Club X) moet de functieaanduiding beperkt worden tot maximaal horeca van categorie 1b.
22. Het portaal van het pand Brink 87 is niet opgenomen binnen de gevellijn op de plankaart.
23. In het pand Brink 90 staat een stippellijn die niet nader wordt verklaard
24. Het bestemming telt 289 pagina's en 8 kaarten en is voor de leek/burger niet te begrijpen. Hier doet de digitale verbeelding niets aan af.

### Beantwoording

1. Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan. De bestaande rechten en mogelijkheden zijn in principe in dit bestemmingsplan opgenomen. Tevens zijn de uitgangspunten uit bestaand beleid, zoals het horecabeleid en het detailhandelsbeleid verwerkt en toegepast. Zoals in de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant is aangegeven, kiest de gemeente er voor om op bepaalde aspecten juist te sturen (wonen, horeca, detailhandel, kantoren/dienstverlening, etc.). We delen dan ook niet de mening van inspreker om in de hele binnenstad alle functies mogelijk te maken.
2.
  - a. Terrassenbeleid: Paragraaf 3.3.5 is aangepast en een passage over de beleidsregels Terrassen is toegevoegd.
  - b. Ambitiedocument: In de toelichting wordt het vastgestelde beleid van de gemeente aangegeven voor het betreffende gebied. In principe wordt niet vermeld hoe dit beleid wordt uitgevoerd. Daarom is volstaan met de aanpassing van paragraaf 3.3.7 van de toelichting waarin wordt ingegaan op de haalbaarheidsstudies voor de openbare bibliotheek en het filmtheater. Tevens is een tekstuele aanpassing gedaan in de 7e alinea.
  - c. Fietsbeleid: In paragraaf 3.3.12 is "*en maatregelen*" toegevoegd in de zin "*In het fietsbeleidsplan staan hiertoe doelstellingen en maatregelen benoemd met betrekking tot (...)*". Het is niet de bedoeling om alle uitvoeringsmaatregelen (zoals een onderzoek naar een fietsparkeerverbod) te benoemen in deze paragraaf.
  - d. Welstandsnota: In de toelichting wordt het vastgestelde beleid van de gemeente aangegeven voor het betreffende gebied. In principe wordt niet vermeld hoe dit beleid wordt uitgevoerd. Daarom zijn de Notitie nieuwe werkwijze welstandstoetsing en de Dienstverleningsovereenkomst niet opgenomen.
  - e. Erfgoedbeleid: In de toelichting is paragraaf 3.3.24 toegevoegd met als titel Modernisering Monumentenzorg en het koersdocument Ruimtelijk Erfgoed. De overige paragrafen zijn vernummerd.
  - f. Leegstandsbeleid: in principe wordt alleen vastgesteld beleid opgenomen in de toelichting en geen beleid dat in voorbereiding is, zoals het leegstandsbeleid.
3. Het is van belang dat er in bepaalde mate sprake is van functiemenging in de binnenstad. Zoals hiervoor onder 1 is aangegeven, kiest de gemeente wel voor sturing op deze functiemenging.
4. Zoals in de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant is aangegeven zijn kantoren geen hoofdfunctie in de binnenstad. Zeker niet in de centrumbestemmingen; in de gemengde gebieden is er op sommige plekken wel ruimte voor de kantoorfunctie. In de centrumbestemmingen is op een aantal plekken ruimte voor dienstverlening. De gemeente is gezien de leegstand in de kantorenmarkt erg terughoudend met het verruimen van de mogelijkheid om nieuwe kantoren mogelijk te maken.
5. Het is niet mogelijk om in een bestemmingsplan voorschriften (of verboden) op te nemen die betrekking hebben op de wijze waarop fietsen in de openbare ruimte geplaatst mogen of moeten worden. Hiervoor bestaat andere regelgeving, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening en de Wegenverkeerswet.

6. De betreffende tekst gaat om de beschrijving van functies in de binnenstad. De tekst is komen te vervallen betrof een beschrijving van de Brink. Deze zinsnede hoort niet thuis in deze paragraaf omdat het een beschrijving van de functie 'horeca' en geen gebiedsbeschrijving betreft. Om die reden is de passage verwijderd. Dit had opgemerkt moeten worden in de nota van wijzigingen.
7. Uitgangspunt is dat de woonfunctie niet verder wordt uitgebreid op de Brink. Daarom zijn de bestaande rechten uit de geldende bestemmingen overgenomen, maar is het wonen op begane grond niet op de gehele Brink toegestaan.  
T.a.v. Brink 88 wordt opgemerkt dat de gemeente hiervoor geen gedoogbeschikking heeft afgegeven. Bovendien is ondertussen de situatie veranderd.
8. In het huidige bestemmingsplan IJsselzone Binnenstad hebben deze panden al een woonbestemming (kaart 1, gewenste functieverdeling). Dit is zelfs expliciet vermeld in paragraaf 9.2 van de toelichting (p. 27) van voornoemd bestemmingsplan. Deze bestaande rechten zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Deze visie is niet gewijzigd en het wonen, ook op de begane grond, past qua functie prima in dit deel van de binnenstad.
9. De gemeente kiest er voor om de bewoning van de begane grond in bepaalde gebieden in de binnenstad uit te sluiten. Het gaat dan met name om de kernwinkelgebieden en in bepaalde horecagebieden (de concentratiesector en delen van de consolidatiesector en de ontwikkelingssector). De gemeente zet in deze gebieden juist in op de ontwikkeling van bijvoorbeeld de detailhandelsfunctie of de horecafunctie. Een brede centrumbestemming is dan ook niet gewenst.
10. Binnen de bestemming Verkeer – verblijfsgebied (lid 22.1 onder m) zijn ook particuliere stoepen toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorterrein'. Hierbij is sprake van nevenschikking. Qua gebruiksmogelijkheden maakt het niet uit binnen welke bestemming deze functie is opgenomen.  
Er is ervoor gekozen om deze stoepen een plek te geven binnen de verkeersbestemming, omdat ze de uitstraling hebben dat ze behoren tot het openbaar gebied en niet tot een particuliere en afgesloten erf of tuin.  
Abusievelijk is in de conclusie op de inspraak niet vermeld dat particuliere stoepen in het ontwerp-bestemmingsplan zijn toegevoegd.
11. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het horecabeleid (juni 2009) besloten dat dit onderscheid alleen van toepassing is op de concentratiesector op de Brink. Daarom wordt alleen in dit gebied uitbreiding van een bestaand horecabedrijf op de bovenverdieping van een pand (verticaal) of uitbreiding van een bestaand horecabedrijf met een naastgelegen pand (horizontaal) tot een uitbreiding van het aantal horecabedrijven gerekend.
12. Perceel Brink 14 behoort volgens de tekst (p.36) van het Horecabeleid Deventer 2009-2014 tot de concentratiesector. Hier is nog ruimte voor horecavestiging. Volgens de kaart (p. 57) behorende bij het horecabeleid behoort Brink 14 echter gedeeltelijk bij de concentratiesector en gedeeltelijk bij de ontwikkelingsector van de Kop van de Brink. Dit komt doordat op de kaart de openbare ruimte is ingekleurd en niet de percelen. Uit de tekst blijkt echter de intentie om perceel Brink 14 tot de concentratiesector te laten behoren. De tekst is leidend. Wij zijn dan ook niet bereid het bestemmingsplan hierop aan te passen.
13. Het bestemmingsplan wordt gemaakt voor een periode van 10 jaar. Het werken met een lijst van specifieke bedrijven is een momentopname en past niet in de systematiek van een bestemmingsplan.
14. Binnen horecagebied 2 zijn inderdaad op enig moment 16 vergunningen verleend voor het exploiteren van een horecabedrijf. De opmerking van reclamant is juist. Voor het pand Brink 7-8 is op dit moment echter geen vergunning verleend. Er zijn nu dus 15 vergunningen/horecavestigingen. Het maximumaantal is nog steeds 16. Wel dient bijlage 4 behorende bij de regels hierop te worden aangepast. Ook het aantal horecabedrijven in horecagebied 1 dient te worden aangepast. Het maximum aantal is bijgesteld van 36 naar 35.
15. De gemeente heeft in haar horecabeleid bepaald waar maximale categorieën en aantallen zijn toegestaan. De maximale bandbreedte is daarom per gebied bepaald. Hierbij is niet bepaald dat het gewenst zou zijn om alleen via afwijkingsprocedures mee te werken aan de wijziging van horecacategorie. De gemeente zet juist in op deregulering. De voorgestelde invoering van een nieuwe procedure druipt hiertegen in en is dan ook niet gewenst.
16. In onze optiek is hier wel sprake van een ondergeschikte functie die daarmee ook in een kelder kan worden toegestaan.

17. Op grond van wettelijk verankerde RO-standaarden 2008 die van toepassing zijn op de vorm en inhoud van bestemmingsplannen is een congres- en vergaderruimte een vorm van kantoor.
18. De betreffende aanpassingen zijn gedaan om de leesbaarheid te vergroten, omdat een beperkt aantal beleidsstukken ontbraken of omdat de betreffende beleidsdocumenten zijn geactualiseerd / gewijzigd vastgesteld. Dit had opgemerkt moeten worden in de nota van wijzigingen.
19. Er wordt gestreefd naar een mate van functiemenging maar daarbij wordt wel gestuurd op concentratie van bepaalde functies, waaronder horeca. Vanuit deze optiek is vestiging van bepaalde functies in een concentratiegebied meer gewenst dan andere. Dat neemt niet weg dat andere functies wel mogelijk zijn.
20. Op grond van het huidige bestemmingsplan Kernzone Binnenstad hebben de panden Brink 92 en 93 geen kantoorbestemming en om die reden zijn deze panden in het nieuwe bestemmingsplan ook niet bestemd. Het pand Brink 13, 88 en 91 hebben in het huidige bestemmingsplan op beide verdiepingen een kantoorbestemming. Deze rechten zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.
21. Het pand Brink 20 had in het vorige bestemmingsplan al de hoogste horecacategorie en deze wordt overgenomen in het huidige bestemmingsplan (1a). Dit pand is een van de uitzonderingen op de Brink. Er is geen aanleiding om de categorie te wijzigen in 1b.
22. Op de verbeelding is het portaal van het pand Brink 87 wel degelijk opgenomen.
23. Deze stippellijn betreft de 'aanduiding specifieke vorm van verkeer – voorterrein'. Reclamant heeft in zijn inspraakreactie juist verzocht om de voorterreinen op de verbeelding nader aan te duiden.
24. Dit bestemmingsplan is een relatief ingewikkeld en omvangrijk bestemmingsplan. Dit komt doordat de binnenstad een complex en relatief omvangrijk gebied is. Om de leesbaarheid te vergroten is er voor gekozen om de analoge verbeelding op te splitsen in aparte noordelijke- en zuidelijke kaartbladen en aparte kaarten met de bebouwing, functieaanduidingen, bouwaanduidingen en dubbelbestemmingen/gebiedsaanduidingen.  
De huidige bestemmingsplannen die bestonden voor de binnenstad bestonden ieder uit vier kaartbladen. Dit komt mede doordat het gebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht en dit brengt extra regelgeving met zich mee. Ook kent de binnenstad zeer dichte bebouwing en een grote variëteit aan functies. Tenslotte is de gemeente verplicht om zich op grond van IMRO2008 te houden aan bepaalde standaarden en is de digitale verbeelding de norm. Dit alles kan op bepaalde punten ten koste gaan van de leesbaarheid van de analoge plankaart.

#### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

In de toelichting zijn de paragrafen 3.3.5, 3.3.7, 3.3.12 aangepast en is paragraaf 3.3.24 toegevoegd. Het maximum aantal horecabedrijven in horecagebied 2 zoals opgenomen in Bijlage 4 behorende bij de regels is aangepast van 14 naar 16. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **B. DC Vastgoed, Boreelplein 71 te Deventer**

##### **Inhoud zienswijze**

De locatie houtmarkt-Pikeursbaan wordt door reclamant ontwikkeld. Enige tijd geleden is hiervoor een bouwvergunning verleend. Deze is onherroepelijk. Aan de Walstraat wordt een parkeergarage gebouwd. Er is overeenstemming met de gemeente over een aanpassing t.o.v. de bouwvergunning ter plaatse van deze parkeergarage. Er is afgesproken dat de aanpassing in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad zal worden doorgevoerd. Reclamant verzoekt daarom om deze aanpassing door te voeren.

##### **Beantwoording**

Reclamant heeft een gewijzigde aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een stallingsgarage. Naar aanleiding van dit verzoek is het bestemmingsplan aangepast aan de aanvraag.

### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

Op de verbeelding is de vorm van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – toegang parkeergarage' binnen de bestemmingen Gemengd en Maatschappelijk gewijzigd en is de mogelijkheid toegevoegd om binnen deze aanduiding een toegangshek op te richten met een hoogte van maximaal 4m. Binnen de bestemming gemengd, ter plaatse van de parkeergarage, is de bouwhoogte die maximaal is toegestaan veranderd van 4 m in 5,5 m.

### **C. Lexence advocaten en notarissen namens Beleggingsmaatschappij Select, Boreelplein 71 te Deventer (eigenaar Leeuwenbrug)**

#### **Inhoud zienswijze**

1. De locatie stadhuis is te ruim bestemd. Dit strookt niet met het uitgangspunt van een conserverend bestemmingsplan op basis van de huidige planologische regeling. Op grond van het huidige bestemmingsplan is 'Stedelijke bebouwing' toegestaan en is het gebied aangewezen voor maatschappelijke doeleinden en wonen. In het nieuwe bestemmingsplan is deze locatie aangewezen voor onder meer kantoren, maatschappelijke voorzieningen (voorzieningen t.b.v. welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, (openbare) speelvoorzieningen en verenigingsleven), cultuur en ontspanning en dienstverlening. Ten onrechte is niet gemotiveerd waarom deze ruimere bestemming is opgenomen.  
Nu de ontwikkeling van het zuidelijke gedeelte van de binnenstad niet is meegenomen in het bestemmingsplan, had het huidige gebruik juist wegbestemd moeten worden.
2. De Leeuwenbrug is ten onrechte te beperkt bestemd. Op grond van het bestemmingsplan Leeuwenbrug-Pikeursbaan is deze locatie bestemd als Multifunctionele stedelijke voorzieningen. Gronden met de bestemming zijn aangewezen voor o.m. kantoren, culturele doeleinden, vergader- en congresfaciliteiten, dienstverlening, recreatie, winkels, horeca en wonen. In het ontwerp-bestemmingsplan is de Leeuwenbrug bestemd als Gemengd met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van gemengd –stedelijke voorzieningen 2' en is aangewezen voor kantoren en dienstverlening. Het was passender geweest om bijvoorbeeld de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd –stedelijke voorzieningen 2' op te nemen. Verder is reclamant van mening dat de bebouwingmogelijkheden te beperkt zijn.
3. Reclamant zet grote vraagtekens bij de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Uit de ontwerpen die zijn gemaakt voor het zuidelijk gedeelte van de binnenstad kan worden opgemaakt dat het gaat om ontwikkelingen waar grote kostenposten mee zijn gemoeid. In het bestemmingsplan had hierop ingegaan moeten worden.  
In de toelichting is niet ingegaan op de gevolgen van het bestemmingsplan op de verkeerssituatie. In het ontwerpbestemmingsplan worden wel degelijk nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

#### **Beantwoording**

1. Het stadhuiskwartier maakt deel uit van het huidige bestemmingsplan IJsselzone Binnenstad. In artikel 3.II onder 11 sub f zijn de volgende functies toegelaten: maatschappelijk (waaronder cultuur), wonen, horeca en kantoren.  
Omdat de gemeente de vestiging van maatschappelijke en culturele voorzieningen (waaronder o.a. openbare dienstverlening en dus de gemeentelijke organisatie wordt begrepen) in dit gebied voor ogen heeft, is besloten om de aanduidingen 'kantoor' en 'dienstverlening' ter plaatse van het stadhuiskwartier te verwijderen van de verbeelding. Met het oog op een eventuele multifunctionele invulling wil de gemeente de overige toegestane bestemmingen (wonen op de verdieping, horeca 2a) behouden.
2. Op grond van het huidige bestemmingsplan Leeuwenbrug/Pikeursbaan heeft de Leeuwenbrug de bestemming Multifunctionele stedelijke voorzieningen. In artikel 3.3.3. is bepaald dat ter plaatse van de Leeuwenbrug kantoren en dienstverlening zijn toegestaan met aanverwante voorzieningen op de begane grond, evenals ondersteunende voorzieningen zoals winkels en horeca. Winkels zijn alleen toegestaan aan de westelijke zijde.

In de kelderverdieping dient parkeren te worden ondergebracht. Deze functionele mogelijkheden zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Ter plaatse van de Leeuwenbrug, station en schouwburg (gebieden A en B zoals aangegeven op kaart 3 van voornoemd bestemmingsplan) mag de totale vloeroppervlakte van kantoren en winkels maximaal 22.000 m<sup>2</sup> bedragen. De totale vloeroppervlakte van de winkels mag maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bedragen. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan is 21.000 m<sup>2</sup> aan kantoren en dienstverlening mogelijk. Daarbij zijn aan de zuidzijde van de schouwburg ook kantoren aanwezig. Voornoemde beperking van het oppervlak kantoren en winkels was in het nieuwe bestemmingsplan niet opgenomen. De gebruiksbeperking van het bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan dan ook aangepast.

Het maximale bouwvolume van de Leeuwenbrug is 90.000 m<sup>3</sup>. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan kan dit volume eveneens gerealiseerd worden.

Geconcludeerd kan worden dat zowel functioneel als qua bebouwing de bestaande rechten in het nieuwe bestemmingsplan niet zijn beperkt.

3. In het huidige bestemmingsplan IJsselzone is de nieuwbouw van het stadhuiskwartier al voorzien. In dit conserverende bestemmingsplan zijn deze rechten gerespecteerd en overgenomen. De financiële uitvoerbaarheid en aspecten die te maken hebben met een goede ruimtelijke ordening behoeven alleen te worden aangetoond bij nieuwe ontwikkelingen. Als blijkt dat de nieuwbouw van het stadhuis strijdig is met het geldende bestemmingsplan, dan zal een aparte planologische procedure gevoerd moeten worden en zal de uitvoerbaarheid voor deze afwijkingen aangetoond moeten worden. In de onderbouwing van deze procedure zal hier aandacht aan besteed moeten worden.

#### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de aanduidingen 'kantoor' en 'dienstverlening' verwijderd van de locatie stadhuiskwartier aan het Grote Kerkhof 4.

Via lid 12.1 onder a sub 11 is de functieaanduiding 'parkeren' toegevoegd.

Aan lid 12.4 zijn c, d en e toegevoegd waardoor bepaalde functies binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1' en 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 2' zijn begrensd. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant D.**

##### **Inhoud zienswijze**

1. Verzocht wordt om op de panden uitsluitend de bestemming 'wonen' te leggen. Dit verzoek is ook als inspraakreactie al ingediend en is afgewezen. Ten eerste wordt verzocht meer duidelijkheid te geven over de argumentatie. Alleen de zogenaamde uitstraling van de straat wordt aangehaald als motief voor de bestemming 'gemengd'. Waar is de uitstraling waarop wordt gedoeld vastgelegd.  
Ten tweede wordt erop gewezen dat door het toestaan van een andere functie dan wonen de parkeerdruk onevenredig toeneemt. De parkeerbehoefte is nu met Wonen als feitelijke functie al groter dan het aanwezige aanbod. Daarbij wordt erop gewezen dat veel leegstand is in de kantorensector en dat er geen enkele aanleiding is om de kantoor- en dienstverleningsfunctie in de Gibsonstraat mogelijk te maken.  
In de omgeving (Boedekerstraat, Singel en Noordenbergsingel), waar sprake is van dezelfde uitstraling van de panden is juist enkel de bestemming Wonen gelegd.
2. Door de gemeente wordt gesteld dat 20% van de gebouwen aan de Gibsonstraat gebruikt mogen worden voor kantoren en dienstverlening. Reclamant heeft deze regeling niet teruggevonden in het bestemmingsplan.
3. Er is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de panden. Feitelijk is er nog maar één kantoor in de Gibsonstraat. De verwachting is dat als zich ter plaatse kantoren vestigen dit de vernieuwing en verbetering teniet zullen doen.

##### **Beantwoording**

1. De gemeente blijft van mening dat functiemenging door wonen, kantoren en dienstverlening in dit deel van de binnenstad mogelijk moet blijven. De gemeente voert geen actief beleid om kantoorbestemmingen actief uit bestemmingsplannen te halen. Daarbij kan het wegnemen van bestaande rechten uit bestemmingsplannen een risico op planschade met zich meebrengen. De gemeente is dan ook niet bereid om de mogelijkheid tot het vestigen van

- kantoren en dienstverlening in dit deel van de Gibsonstraat te verwijderen. Wel is de gemeente bereid om de bestemming van het pand van reclamant (en de andere reclamanten) te wijzigen waardoor de vestiging van kantoren en dienstverlening niet meer mogelijk is.
2. In lid 12.4 onder d is bepaald dat het gebruik van de gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage terrein' ten behoeve van kantoren en dienstverlening niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage (i.c. 20%) zoals op de verbeelding is aangegeven). Deze begrenzing was ook in het bestemmingsplan IJsselzone Binnenstad als zodanig opgenomen. Deze bepaling is overigens gewijzigd in de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1', vanwege tekentechnische redenen.

3. Zie onder 1.

#### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

De bestemming van de panden Gibsonstraat 21, 30, 32, 33, 36 is gewijzigd van Gemengd in Wonen. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant E.**

##### **Inhoud zienswijze**

1. Zie zienswijze appellant D.
2. In de beantwoording van de inspraakreactie is door de gemeente aangegeven dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voldaan dient te worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Appellant wijst erop dat hierbij ten onrechte verondersteld wordt dat sprake is van een verbouwing. De praktijk is vaak anders. Wie ziet toe op handhaving van de parkeernorm nadat de bouwvergunning geëffectueerd is.

##### **Beantwoording**

1. Zie zienswijze appellant D.
2. Deze redenering klopt. Als er geen sprake is van een verbouwing hoeft niet aan de parkeervoorwaarden uit de Bouwverordening te worden voldaan. Desondanks is het geen reden om de kantoorbestemming van de overige panden te verwijderen.

#### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

De bestemming van de panden Gibsonstraat 21, 30, 32, 33, 36 is gewijzigd van Gemengd in Wonen. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant F.**

##### **Inhoud zienswijze**

Zie zienswijze appellant E.

##### **Beantwoording**

Zie zienswijze appellant E.

#### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

De bestemming van de panden Gibsonstraat 21, 30, 32, 33, 36 is gewijzigd van Gemengd in Wonen. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant G. Inhoud zienswijze**

1. Zie zienswijze appellant E.
2. Reclamant heeft bezwaar tegen het toekennen van twee bestemmingen aan het perceel. Naast de bestemming Gemengd heeft een deel van het achtererf (12527) de bestemming Wonen.

##### **Beantwoording**

1. Zie zienswijze appellant E.

2. Dit verzoek kan worden gehonoreerd.

**Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

De bestemming van de panden Gibsonstraat 21, 30, 32, 33, 36 is gewijzigd van Gemengd in Wonen. De bestemming van het achtererf (12527) van het pand Gibsonstraat 32 is gewijzigd in de bestemming Wonen, conform de (nieuwe) hoofdbestemming. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reclamant H.**

**Inhoud zienswijze**

Zie zienswijze appellant D.

**Beantwoording**

Zie zienswijze appellant D.

**Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

De bestemming van de panden Gibsonstraat 21, 30, 32, 33, 36 is gewijzigd van Gemengd in Wonen. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**I. Tysma Makelaardij, Hoge Hondtstraat 113**

**Inhoud zienswijze**

Verzocht wordt om de huidige bestemming Wonen die op het pand Brinkpoortstraat 11 te Deventer rust te handhaven. Het vigerende bestemmingsplan geeft aan: Wonen, Wonen begane grond, Wonen verdieping. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan: Gemengd: bedrijf begane grond, wonen verdieping. Een potentiële koper van dit pand wil het pand op korte termijn aankopen en gebruiken conform het vigerende bestemmingsplan als woning (in zijn geheel). Verzocht wordt tot spoedige besluitvorming.

**Beantwoording**

Geconcludeerd kan worden dat er geen bezwaren zijn om de functie wonen voor het gehele pand te handhaven. Wel is het wenselijk andere functies voor dienstverlening en kantoor te handhaven zoals is voorgesteld in het ontwerp-bestemmingsplan. De afgelopen jaren is het pand voor kantoor dan wel dienstverlenende functies gebruikt en deze bredere functie sluit aan bij de mogelijkheden die ook de omliggende panden hebben.

**Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

Op het perceel Brinkpoortstraat 11 is de aanduiding 'wonen' toegevoegd en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – begane grond' verwijderd.

**J. Cleton & Com, namens NSI Winkels en NSI N.V.**

**Inhoud zienswijze**

1. Flexibiliteit – bebouwingsvlak

In het vigerende bestemmingsplan is het bebouwingsvlak minder exact aangegeven dan in het ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad is aangegeven. Voor NSI is het van belang dat het bebouwingsvlak gehandhaafd blijft. Het geeft de noodzakelijke ruimte voor (her)ontwikkeling, zonder dat er een noodzakelijke RO-procedure gevoerd hoeft te worden. Naar aanleiding van de beantwoording van de inspraakreactie heeft NSI de volgende opmerkingen.

a. Geen uitbreiding maar behoud van huidige mogelijkheden

NSI vraagt nadrukkelijk niet om uitbreiding van haar mogelijkheden, maar om behoud van huidige mogelijkheden. Dit is in de beantwoording foutief geïnterpreteerd. Een beperking staat haaks op de toelichting van het bestemmingsplan. Op pagina 85 van de toelichting staat: "Artikel 10, detailhandel. De percelen buiten de centrumgebieden en de gemengde gebieden waarbij de hoofdfunctie uit detailhandel bestaat, zijn onder de bestemming Detailhandel gebracht. Zo worden bestaande detailhandelsfuncties niet in hun mogelijkheden beperkt. Op pagina 7 van de inspraaknota staat: "In de



zones daaromheen wordt er terughoudend met detailhandel omgegaan, maar worden de huidige rechten zo veel mogelijk gerespecteerd”.

b. Eigendomsituatie percelen bouwvlak

Ten aanzien van de stelling dat NSI geen eigenaar is van de percelen die buiten het bouwvlak van NSI zijn gelaten, geldt dat in het huidige bestemmingsplan deze gedeelten in het vigerende bestemmingsplan wel deel uitmaken van het bouwvlak en de mogelijkheden worden ingeperkt. Als een bouwvergunning wordt aangevraagd door een partij die de te bebouwen grond niet in eigendom heeft, leidt dit volgens vaste jurisprudentie (ABRS 11 april 2012, 201107845/1/A1) niet tot de conclusie dat aanvrager geen belanghebbende bij dit verzoek is.

c. Verzoek en nadere motivering

Het beperken van de mogelijkheden is niet in lijn met de detailhandelsvisie van de gemeente Deventer. Daar wordt nl. in gesteld dat de strategie voor het hoofdwinkelgebied versterken is, waarbij ruimte moet zijn voor schaalvergroting en uitbreiding winkelaanbod. Een beperking past hier niet binnen. Volgens NSI is een nieuwe supermarkt op deze locatie gewenst. Vanuit dat opzicht is van belang de mogelijkheden zo ruim mogelijk te houden. Het college stelt ten onrechte dat de binnenstad reed is voorzien van voldoende supermarkten. Daarbij ontbeert de stelling ten onrechte ruimtelijke relevantie. Het college treedt hiermee in bestaande concurrentieverhoudingen. Een bestemmingsplan mag volgens vaste jurisprudentie niet gebruikt worden voor het reguleren van concurrentieverhoudingen. Het bieden van ruimte aan een nieuwe supermarkt mag niet leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Volgens vaste rechtspraak is vrijwel nooit sprake van een duurzame ontwrichting (ABRS 28 mei 2008, 200704655/1).

2. Flexibiliteit – vrijstellingsmogelijkheden

De vrijstellingsmogelijkheid voor de nieuwvestiging of uitbreiding van winkels naar de verdieping is in het ontwerpbestemmingsplan verdwenen. De detailhandelsmogelijkheden worden hierdoor ingeperkt. Deze inperking is niet te plaatsen in het ruimtelijk beleid van de gemeente Deventer en de provincie Overijssel. In het provinciale beleid ligt de focus t.a.v. winkel- en kantorenontwikkeling op versterking en uitbreiding van het detailhandelsaanbod in de binnenstad. Centrumgebieden blijven compact en worden niet doorbroken door functies die geen toegevoegde waarde hebben. De vrijstellingsmogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak is opgegaan in een wijzigingsbevoegdheid die nadelig is omdat sprake is van een langere en duurdere procedure. In reactie hierop geeft het college aan dat in de praktijk geen beroep gedaan kan worden op deze vrijstelling. Met de stelling dat NSI geen geslaagd beroep kan doen (hetgeen door NSI wordt betwist) wordt er aan voorbij gegaan dat feiten en omstandigheden kunnen wijzigen. Verder wordt door het college gesteld dat huidige rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Dit staat haaks op het wegnemen van de vrijstellingsbepaling. De keuze van de gemeente om detailhandel in de binnenstad meer te concentreren in de kernwinkelstraten is niet terug te vinden in de structuurvisie Detailhandel

## Beantwoording

1.

- a. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijvoorbeeld 201009160/1/r2) kunnen in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen.

Bij het bestemmen van panden in het onderhavige bestemmingsplan is bekeken hoe de panden zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan. Vervolgens is ook onderzocht hoe de feitelijke situatie zich verhoudt tot dat bestemmingsplan. In het dit geval zijn de gronden in handen van een derde. Het huidige bestemmingsplan Kernzone Binnenstad stamt uit 1994. Er zijn de afgelopen jaren geen plannen geweest om deze gronden bij het huidige pand te betrekken. Daarbij wenst de gemeente detailhandel te concentreren in de kernwinkelgebieden. Daarom is er voor gekozen om de feitelijke situatie te bestemmen zoals deze nu aanwezig is. Het genoemde citaat gaat over de keuze van de gemeente om winkels die buiten het kernwinkelgebied zijn gelegen specifiek te bestemmen als detailhandel. Dit neemt niet weg dat het bestemmingsvlak niet op maat gemaakt kan worden conform de

gerealiseerde bebouwing. Dit vloeit ook voort uit het woord "zo veel mogelijk" van het tweede citaat.

- b. Het klopt dat iedereen een verzoek om omgevingsvergunning kan indienen, ook al is de aanvrager geen eigenaar van de betreffende grond. De vraag of reclamant wel of geen belanghebbende op grond van de Algemene wet bestuursrecht is doet hier niet ter zake. Er is geen sprake van een door reclamant ingediend verzoek om omgevingsvergunning. Bovendien kan in deze fase van de bestemmingsplanprocedure iedereen een zienswijze indienen.
- c. Dit is onjuist. Versterking van de binnenstad als kernwinkelgebied moet worden gezien in relatie tot de regionale positie daarvan. Het gaat daarbij vooral om het kernwinkelgebied en niet om locaties als deze. Uitbreiding van het winkelaanbod is gewenst in dat kernwinkelgebied. Ontwikkelingen die strijdig zijn met het versterken van het kernwinkelgebied zijn ongewenst. Voor andere gebieden in de binnenstad is daarbij de tendens dat functiemenging (bijv. in de aanloopstraten) aan de orde is. Schaalvergroting wordt in de structuurvisie met name in verband gebracht met de ontwikkeling van de Boreel en de centrumgebieden Broederenplein en Stromarkt en niet met deze locatie. De marktontwikkelingen sinds de vaststelling van de visie versterken deze tendensen.  
De hervestiging van een supermarkt op deze locatie is op grond van het nieuwe bestemmingsplan nog steeds mogelijk. Vanuit het gemeentelijk beleid wordt echter gestreefd naar de concentratie van detailhandel in de kernwinkelgebieden en wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van extra mogelijkheden buiten deze gebieden.

2. Het perceel maakt deel uit van bestemmingsplan Kernzone Binnenstad. Het perceel heeft de bestemming Stedelijke bebouwing. De gewenste functie is 'winkels' en deze functie is alleen toegestaan op de begane grondlaag van een hoofdgebouw. Nieuwvestiging op (of uitbreiding naar) de verdieping is niet toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders kan vrijstelling verlenen van deze bepaling. In deze vrijstelling is o.a. als voorwaarde opgenomen dat deze uitbreiding noodzakelijk is om de nieuwvestiging of uitbreiding van een reeds gevestigde primaire c.q. secundaire trekker mogelijk te maken. In de buurt van de betreffende locatie zit echter geen primaire of secundaire trekker zoals is aangegeven op kaart 2 van het bestemmingsplan, zodat aan deze voorwaarde niet kan worden voldaan. Ook is bepaald dat de uitbreiding noodzakelijk moet zijn vanuit de bedrijfsvoering en ter handhaving of verbetering van het winkelklimaat in het betrokken deel van het winkelcircuit. Deze locatie maakt echter geen deel uit van het winkelcircuit zoals aangegeven op kaart 2 van het bestemmingsplan, zodat ook aan deze voorwaarde niet kan worden voldaan. Geconcludeerd moet worden dat in de praktijk geen beroep gedaan kan worden op de hiervoor genoemde vrijstelling.

Daarbij heeft de gemeente de keuze gemaakt om haar detailhandel in de binnenstad meer te concentreren in haar kernwinkelstraten (deze zijn in het bestemmingsplan aangegeven met de bestemming Kernwinkelgebied 1). In de aanloopstraten en zwerfmilieus (bestemming kernwinkelgebied 2) streeft de gemeente naar een functiemix van detailhandel en dienstverlening. In de zones daaromheen wordt er terughoudend met detailhandel omgegaan, maar worden de huidige rechten zo veel mogelijk gerespecteerd. Vandaar ook dat de gemeente niet zal meewerken aan de ontheffing om winkels op de verdieping mogelijk te maken op deze locatie. Het argument om een supermarkt op deze plek te krijgen ter versterking van het supermarktaanbod geeft ook geen reden om mee te werken. In de Deventer binnenstad ligt de focus op de niet dagelijkse goederen. Voor de dagelijkse goederen ligt het primaat bij de winkelcentra in de wijken. Tevens is de binnenstad reeds voorzien van genoeg supermarkten.

De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen; dergelijke invullingen/aanscherpingen van beleid zijn altijd mogelijk. En daarvoor is ook alle aanleiding gelet op de marktontwikkelingen van de laatste jaren. De structuurvisie staat daaraan niet in de weg.

#### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

## **K. Cleton & Com, namens Stichting Poppodium Burgerweeshuis**

### **Zienswijze**

Het pand van het Burgerweeshuis is bestemd tot Maatschappelijk. Verzocht wordt om een nadere aanduiding horeca op het gehele perceel van het Burgerweeshuis waardoor een horecaterras ter plaatse van de binnentuin kan worden gerealiseerd.

Vanwege bezuinigingen van de gemeente Deventer is en wordt de subsidie verminderd. Economisch gezien is het noodzakelijk om d.m.v. nieuwe ondersteunende initiatieven (zoals het horecaterras) aanvullende inkomsten te genereren.

Hoewel de specifieke aanduiding horecaterras ontbreekt, is reclamant van mening dat zowel de exploitatie van het café als het gebruik van de tuin als horecaterras ten dienste staat van de bestemming en daarmee volgens het bestemmingsplan is toegestaan.

Er kan onduidelijkheid ontstaan over de vraag of het gebruik als horecaterras is toegestaan en daarom wordt verzocht om een specifieke aanduiding horeca.

Het college heeft het Burgerweeshuis aangewezen als horeca-hotspot vanwege de bijzondere culturele en maatschappelijke betekenis en de toegevoegde waarde van een horecabestemming. Het Burgerweeshuis ligt in een gebied waar in het ontwerp-bestemmingsplan in de omgeving reeds horeca is toegestaan en het terras is niet beeldbepalend en ligt niet aan de openbare weg. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele gevolgen van het terras in de binnentuin (gebruik ten behoeve van café, groepsactiviteiten en concerten). In alle onderzochte situaties kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Het horecaterras zal sluiten om 21.00 uur. De overlast voor omwonenden wordt uitgesloten door andere regelgeving. De gemeenteraad zou ten aanzien van milieuaspecten een specifieke planregel aan de horeca-aanduiding kunnen koppelen als eventuele aanvullende waarborg.

### **Beantwoording**

Het Burgerweeshuis heeft in het huidige bestemmingsplan Kernzone Binnenstad de bestemming Stedelijke bebouwing en de aanduiding Bijzondere doeleinden. Binnen deze bestemming zijn o.a. culturele doeleinden toegestaan. Hierbij zijn tevens voorzieningen ten behoeve van deze functie toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad heeft het Burgerweeshuis de bestemming Maatschappelijk gekregen waarbinnen tevens culturele doeleinden zijn toegestaan. Zelfstandige horeca is hier niet toegestaan. Alleen horeca is toegestaan die gerelateerd en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

Het bestemmingsplan Binnenstad is een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Dit is bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad besloten. Daarbij heeft het ontwerp-bestemmingsplan reeds ter visie gelegen en is iedereen de gelegenheid geboden om een zienswijze in te dienen. Binnen beperkte grenzen kan de gemeenteraad overgaan tot de gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan. De bestemmingsplanprocedure is in dit geval te ver gevorderd en de wijziging is te ingrijpend om alsnog in het bestemmingsplan op te nemen. Enerzijds heeft het toekennen van een horecabestemming een grote impact en is belanghebbenden de mogelijkheid ontnomen om een zienswijze hiertegen in te dienen. Anderzijds is het verzoek niet voorzien van de benodigde onderzoeken en onderbouwingen. Het verzoek kan dan ook niet worden gehonoreerd.

Reclamant zou kunnen overwegen om een aparte aanvraag in te dienen, voorzien van de benodigde onderzoeken en onderbouwing. De aanvraag zal vervolgens beoordeeld en getoetst worden aan beleid en wet- en regelgeving. Ook zal hiervoor de benodigde planologische procedure worden gevoerd waarbij belanghebbenden kunnen reageren op de plannen.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat geen enkele verwachting wordt gewekt ten aanzien van de mogelijke uitkomst van deze procedure.

### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

## **L. Bouwfonds REIM, namens IEF Capital**

### **Zienswijze**

De zienswijze betreft Keizerstraat 2/4 en Walstraat 3. Reclamant verzoekt de bestemming C-KW1 met de aanduiding sh-hg2 en sc-1 toe te kennen aan Keizerstraat 4. Hierop rust nu de bestemming C-KW2. De retailmarkt is sterk in beweging en de winkelconcepten moeten zich hierop aanpassen. Horeca wordt hierbij veel toegepast. Ketens zoals LaPlace en Mc Donalds kunnen zich hier nu niet vestigen. Het is van groot belang dat de juiste bestemmingen op de objecten zit, om te kunnen meegaan in deze ontwikkelingen.

#### **Beantwoording**

De wijziging van de bestemming C-KW2 naar C-KW1 betekent een beperking van de huidige mogelijkheden. Binnen de bestemming C-KW2 is nl. naast detailhandel ook dienstverlening mogelijk. Het lijkt ons dan ook niet zinvol om de bestemming te wijzigen.

In het horecabeleid maken de betreffende panden deel uit van de consolidatiesector. In deze sector is in principe geen uitbreiding van het aanbod via nieuwvestiging gewenst.

Tenslotte verzoekt reclamant om op de verdieping functies mogelijk te maken. In principe voert de gemeente het beleid wonen boven winkels. Er is geen reden aan te nemen dat in deze situatie de woonfunctie niet gerealiseerd zou kunnen worden.

Geconcludeerd kan worden dat aan het verzoek van reclamant niet tegemoet gekomen kan worden.

#### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

### **M. — OMA Apeldoorn, mede namens Woonbedrijf Ieder1**

#### **Zienswijze**

De zienswijze richt zich tegen alle onderdelen van het plan die op welke wijze dan ook betrekking hebben op parkeerfaciliteiten in en ten behoeve van de binnenstad van Deventer.

In het bestemmingsplan wordt gesignaleerd dat er een parkeerprobleem is in de binnenstad.

Reclamant stelt vast dat er actuele ontwikkelingen zijn die dit probleem alleen maar zullen vergroten.

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt echter niet aangegeven hoe dit probleem wordt opgelost. Het voor een langere periode vaststellen van een bestemmingsplan dat betrekking heeft de gehele binnenstad, is naar onze mening bij uitstek de gelegenheid om duidelijkheid te geven over de oplossing voor het al lang bestaande en steeds nijpender wordende parkeerprobleem. Verzocht wordt te onderbouwen welke concrete maatregelen voor de definitieve parkeeroplossing de gemeente voor ogen heeft, gespecificeerd naar locatie, aantal parkeerplaatsen en moment van ingebruikname.

#### **Beantwoording**

Het bestemmingsplan Binnenstad is conserverend van aard. Uitgangspunt is dat de bestaande rechten uit de geldende bestemmingsplannen zoveel mogelijk worden overgenomen. Nieuwe ontwikkelingen die niet passen in de geldende bestemmingsplannen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Als deze nieuwe ontwikkelingen zich voordoen zal een bestemmingsplanherziening plaats moeten vinden. Ook voor bouwprojecten die passen binnen het bestemmingsplan geldt aanvullende regelgeving waaraan voldaan moet worden. Meer specifiek is in de Bouwverordening een artikel (2.5.30) over parkeergelegenheid en laad – en losmogelijkheden opgenomen. Dit artikel stelt o.a. dat "als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort". Als hier niet aan kan worden voldaan kan het college hiervan onder voorwaarden ontheffing van verlenen, "voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte (...) wordt voorzien".

Ieder bouwplan wordt derhalve getoetst aan deze bepalingen in de Bouwverordening en de door reclamant gesignaleerde verwachte toename van de parkeerproblematiek door individuele projecten is hiermee gewaarborgd bij de daadwerkelijke aanvraag van de omgevingsvergunning.

Daarnaast wordt in recente onderzoeken (Bereikbaarheidsconclaaaf (november 2010) en Parkeermonitor (maart 2012)) geconcludeerd dat het parkeeraanbod in de huidige situatie in de binnenstad voldoende is op de piekmomenten. Omdat in de toekomst vanwege verwachte ontwikkelingen en ambities voor de binnenstad druk zal komen te staan op de bestaande parkeercapaciteit neemt de gemeente maatregelen. De gemeente zet in op o.a. het beter benutten van bestaande parkeerplaatsen en uitbreiding van parkeercapaciteit aan de randen van de binnenstad (Concept parkeerbeleidsplan 25 september 2012).

#### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

#### **N. PostNL Real Estate B.V.**

##### **Zienswijze**

Reclamant is eigenaar van het postgebouw met bijbehorende gronden aan de Diepenveenseweg 1 te Deventer. Er is een conserverende bestemming op het perceel gelegd. Verzocht wordt een bredere bestemming aan het perceel te geven.

##### **Beantwoording**

Een van de uitgangspunten bij het opstellen van dit actualiseringsbestemmingsplan is dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Als sprake is van strijd met het bestemmingsplan dient de ontwikkeling mogelijk gemaakt te worden via een aparte planologische procedure. De gemeente wil dan ook op deze grond niet meewerken aan het verzoek om een brede bestemming toe te kennen. Daarbij heeft reclamant niet concreet gemaakt om welke functies het gaat, in welke vorm, en of ze uitvoerbaar zijn en in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. De gemeente staat er echter voor open om samen met reclamant te verkennen welke mogelijkheden er zijn om het perceel aan de Diepenveenseweg te herontwikkelen.

#### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

#### **O. Kreunen Bouw Zutphen B.V.**

##### **Zienswijze / Beantwoording**

Zie onder N.

#### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

#### **Reclamant P.**

##### **Zienswijze**

1. Het woonhuis van reclamant valt binnen de bestemming Maatschappelijk. De bij de woning behorende tuin is gelegen in een andere bestemming, t.w. Gemengd. Bij de burens, nrs. 2 en 4 is de tuin wel binnen de bestemming Maatschappelijk gebracht. Verzocht wordt de tuin geheel in de bestemming Maatschappelijk te brengen.
2. In het plan is de maximale goothoogte 9 meter. De goothoogte van de lijstgevel bedraagt ongeveer 10,5 meter. Verzocht wordt dit aan te passen.
3. Binnen de bestemmingen Gemengd en Maatschappelijk mogen de in bijlage 2 genoemde ambachtelijke bedrijven worden gevestigd. Reclamant heeft geen bezwaar tegen bedrijven in categorie 1 en 2. In bijlage 2 is echter een groot aantal bedrijfsoorten opgenomen die een veel groter effect kunnen hebben op de leefomgeving (o.a. timmerfabriek, aannemersbedrijf). Reclamant heeft bezwaar tegen deze generieke manier waarop het bestemmingsplan de nieuwvestiging van dit soort potentieel overlastveroorzakende bedrijven mogelijk maakt. Verzocht wordt de bedrijven te legaliseren daar waar die zich daadwerkelijk bevinden. Nieuwe bedrijven kunnen dan via de procedure van een bestemmingsplanherziening worden gelegaliseerd, met rechtswaARBorgen voor betrokkenen.

##### **Beantwoording**

1. Het betreffende gebied is in het huidige bestemmingsplan IJsselzone Binnenstad bestemd als inrichtingsgebied ten behoeve van de herontwikkeling van het stadhuiskwartier. Het gebied en de bijbehorende bepalingen zijn in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad overgenomen. Destijds is deze kavel bij het inrichtingsgebied betrokken omdat het eigendom was van de gemeente en naderhand is verkocht aan reclamant. Reclamant kan het perceel gebruiken conform de bestemming van het perceel Assenstraat 6 omdat beide percelen een bestemming hebben waarbinnen het wonen is toegestaan. De gemeente wil nu geen aanpassing doen in

dit conserverende bestemmingsplan. Wel zal het verzoek van reclamant worden meegenomen bij een evt. aanpassing van het bestemmingsplan om de nieuwbouw van het stadhuiskwartier mogelijk te maken.

2. De zienswijze is terecht. Het bestemmingsplan dient te worden aangepast.
3. De gemeente vindt functiemenging en multifunctioneel gebruik belangrijk in de binnenstad. Er bestaat in toenemende mate behoefte aan de vestiging van bedrijfjes in de binnenstad en de gemeente wenst dergelijke ontwikkelingen te faciliteren. Daarbij zijn de betreffende bedrijven over het algemeen alleen via een binnenplanse afwijkingsprocedure toegestaan en dient aan bepaalde voorwaarden voldaan te worden (waaronder de woonsituatie en de milieusituatie). Ook zijn alleen bedrijven toegestaan die in de bijlage behorende bij de planregels zijn opgenomen. Tenslotte dient de bedrijfsvoering te voldoen aan de geldende milieuregelgeving en kan eventuele overlast hierdoor tegengegaan worden.

#### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

Op de verbeelding zijn de maximale goot- hoogte van het perceel Assenstraat 6 gewijzigd in 10,5 m. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

#### **Q. Waterschap Groot Salland**

Er is geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### **R. Veiligheidsregio IJsselland**

##### **Zienswijze**

Opnieuw indiening advies uit inspraak.

##### **Beantwoording**

Door reclamant zijn geen nieuwe gezichtspunten naar voren gebracht en korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van deze reactie in de inspraaknota (bijlage 3 van de toelichting).

#### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

#### **Reclamant S.**

##### **Zienswijze**

1. Ter bevordering van een goede samenhang in het (toekomstige) ruimtelijke beleid voor het gehele beschermde stadsgezicht en de daarbij aansluitende binnenstadsgebieden wordt de plangrens verruimd met de door reclamant in zijn inspraakreactie genoemde gebieden en projecten (zie inspraakreactie 16 zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan).
2. Verzocht wordt het rapport Steenhuis/Meurs toe te voegen aan paragraaf 3.3. van de toelichting en de aanbevelingen over te nemen.

##### **Beantwoording**

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de inspraakreactie in de Inspraak- en vooroverlegnota. Daarbij wordt opgemerkt dat de keuze voor de grenzen van dit plangebied in 2002 is bepaald bij de start van het project 'actualisering en digitalisering' van bestemmingsplannen. De indeling van de plangebieden is o.a. bepaald door de functie van het gebied en de 'leeftijd' van de bestemmingsplannen. Daarom is een andere indeling gemaakt dan inspreker voorstelt. Het is niet gewenst nieuwe ontwikkelingen onderdeel te laten uit maken van dit actualiseringsbestemmingsplan. Dit is door de gemeenteraad uitdrukkelijk besloten bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten ten behoeve van dit bestemmingsplan. De gemeente wil in 2012 beschikken over een actueel en digitaal bestemmingsplannenbestand en het opnemen van nieuwe ontwikkelingen werkt vertragend. Bovendien zijn de genoemde ontwikkelingen nog niet voldoende uitgekristalliseerd om in het bestemmingsplan mee te nemen. Ook bij het opnemen van een flexibiliteitsinstrument zoals

de wijzigingsbevoegdheid of de uitwerkingsplicht moeten de kaders duidelijk zijn, omdat een objectieve en kwantitatieve begrenzing van de delegatie door de raad aan het college noodzakelijk is. Daarbij moet bij een uitwerkingsplicht de ontwikkeling voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en dient zij uitvoerbaar (haalbaar) te zijn. Ook wordt opgemerkt dat de procedures in de Wet ruimtelijke ordening aanzienlijk zijn verkort waardoor het procedurevoordeel van genoemde flexibiliteitsinstrumenten nihil is geworden. Tenslotte wordt opgemerkt dat de uitvoering van de door reclamant genoemde projecten niet versneld zullen worden (of meer haalbaar) door ze mogelijk te maken via dit bestemmingsplan. De meeste projecten kennen een andere planning en moeten nader worden uitgewerkt en op haalbaarheid worden getoetst.

2. Deze aanbeveling kan worden overgenomen.

#### **Aanpassing/gewijzigde vaststelling**

In de toelichting is paragraaf 3.3.24 toegevoegd met als titel Modernisering Monumentenzorg en het koersdocument Ruimtelijk Erfgoed. De overige paragrafen zijn vernummerd. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3 Gewijzigde vaststelling

Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve zijn wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Het betreft de volgende wijzigingen in regels, verbeelding en toelichting.

#### *Wijzigingen in de regels:*

1. Toegevoegd in artikel 2 Begripsbepalingen: lid 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; De uitleg van deze bepaling ontbrak in het bestemmingsplan.*
2. In bijlage 3 Categorie-indeling horeca is Categorie 3 aangepast: (...) en geen druk op de openbare orde (...).
3. In bijlage 4 is het maximum aantal horecabedrijven in horecagebied 2 (kop van de Brink) veranderd in '16'. Ook het aantal horecabedrijven in horecagebied 1 (de Brink) bijgesteld van '36' naar '35'.
4. De leden 6.1. onder c sub 11, 6.1 onder c sub 6, 8.1 onder d sub 1 en 17.1. onder e sub 1 zijn geschrapt, omdat deze aanduidingen op de verbeelding zijn komen te vervallen. De overige leden zijn vernummerd.
5. De zinsnede "*Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin' mag niet worden gebouwd.*" is gewijzigd in "*De waardevolle binnentuin/binnenterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin' mag niet worden verkleind.*" in de subleden 5.2.1 onder b, 6.2.1 onder b, 7.2.1 onder b, 8.2.1 onder b, 12.2.1 onder b, 17.2.1. onder b en 24.2.1. onder b. De reden hiervoor is dat ondergronds wel bebouwing is toegestaan, mits de waardevolle binnentuin of –terrein feitelijk, dus bovengronds, niet wordt verkleind. Bovendien wordt hiermee aangesloten op de bepalingen uit de geldende bestemmingsplannen.
6. In de volgende leden is de functieaanduiding '(fietsen)'stallingen' toegevoegd om onduidelijkheid over de toelaatbaarheid hiervan te voorkomen: 5.1 onder e, 6.1 onder d, 7.1 onder f, 8.1 onder i, 10.1 onder e, 11.1 onder d, 12.1 onder a sub 9, 12.1 onder c, 15.1 onder c, 16.1 onder c, 17.1 onder f, 8.1 onder e, 21.1 onder g, 22.1 onder i
7. De begrippen sublid, lid, artikel, onder en sub worden door elkaar gebruikt. Derhalve is de volgende structuur aangebracht: Artikel 3, lid 3.1., sublid 3.1.1, lid 3.1. onder a sub 3.
8. In lid 6.1. onder c sub 3 is 'schoenmaker' gewijzigd in 'schildersbedrijf'. Het betreft hier een verschrijving.
9. De leden 7.1 onder e sub 9 en 10 zijn geschrapt omdat de betreffende functie feitelijk niet meer aanwezig is.
10. Aan de volgende leden is toegevoegd '*indien geparkeerd wordt op maaiveld*': lid 5.1 onder e, lid 6.1 onder d, lid 7.1 onder f, lid 8.1 onder i, lid 12.1 onder c, lid 17.1 onder f. Het parkeren binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – waardevolle binnentuin' is alleen niet toegestaan indien op maaiveld wordt geparkeerd.
11. De generieke mogelijkheid om af te wijken ten behoeve van de realisatie van een bepaalde functie op de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw is uit het bestemmingsplan gehaald. De gemeente is bezig om hiervoor specifiek beleid te ontwikkelen en dit beleid dient nog nader te worden vastgesteld. De volgende (sub)leden zijn daarom geschrapt: lid 6.5, sublid 7.5.1. onder c, sublid 8.5.1 onder c, sublid 10.5.1 onder d, sublid 11.5.1 onder c, sublid 17.5.1 onder c. In sublid 5.5.1 onder c is '*en onder sub 6 en 7*' geschrapt.
12. Aan sublid 5.5.1. onder c zijn twee voorwaarden toegevoegd, t.w.:
  - *alleen mag worden afgeweken t.b.v. gevestigde horecabedrijven;*
  - *het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden.*



13. Lid 7.1. onder e sub 9 is geschrapt omdat deze aanduiding niet meer voorkomt op de verbeelding.
14. In lid 7.1. onder f is "onder a en b" gewijzigd in "onder a tot en met e". Het betreft hier een beschrijving.
15. Aan lid 8.1 onder d sub 4 is toegevoegd 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – biljartcentrum'. Op de verbeelding is deze aanduiding gelegd op het biljartcentrum aan de Walstraat 111.
16. Sublid 8.5.1 onder a is geschrapt omdat ambachtelijke bedrijven hier bij recht zijn toegestaan en een afwijkingsprocedure niet nodig is. Het overige lid is vernummerd.
17. In lid 10.1 onder d sub 2 is "onder b" gewijzigd in "onder c" omdat het hier een verkeerde verwijzing betrof.
18. Aan lid 12.1. zijn de subleden 9 ('specifieke vorm van dienstverlening – 1') en 19 ('specifieke vorm van kantoor – 1') toegevoegd en is lid 12.4. onder g gewijzigd. Aan de Gibsonstraat is naast het wonen ook de mogelijkheid om in 20% van de hoofdgebouwen kantoren en dienstverlening te vestigen. Omdat tegemoet gekomen is aan de wens van een aantal bewoners om deze mogelijkheid voor hun panden er af te halen, is om tekentechnische redenen gekozen voor een andere constructie. Inhoudelijk heeft dit geen consequenties.
19. Aan de leden 12.1 onder a sub 11 toevoegen 'en (fietsen)stallingen' en onder 12 toevoegen 'parkeren en (fietsen)stallingen'. Dit is n.a.v. de zienswijze van reclamant C.
20. Sublid 12.2.2 onder 3 is geschrapt omdat het een dubbeling betreft met sublid 12.2.1 onder b.
21. Aan lid 12.4 is c, d en e toegevoegd en de overige leden zijn vernummerd. Dit is opgenomen als gevolg van de zienswijze van reclamant C.
22. De subleden 12.5.1 onder b sub 3 en 4 zijn verwijderd omdat deze hier abusievelijk stonden vermeld.
23. In sublid 11.5.1 onder b en 12.5.1. onder b is 'en sublid 11.5.1 onder a' respectievelijk 'sublid 12.5.1 onder a' verwijderd omdat deze bepaling overbodig is.
24. In lid 17.1 onder d sub 1 is "17.5" gewijzigd in 17.5.1 omdat het hier een verkeerde verwijzing betrof.
25. De functieaanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – veilinghuis' zoals opgenomen in lid 17.1 onder e sub 2 is conform de SVBP2008 gewijzigd in 'specifieke vorm van detailhandel – veilinghuis'.
26. Lid 17.1 onder e sub 6 is verwijderd n.a.v. de zienswijze van reclamant B. De overige leden zijn vernummerd.
27. In lid 18.1 onder f toevoegen "(...) gerelateerde en ondergeschikte functies". Dit is toegevoegd om onduidelijkheid over de relatie tussen de hoofdfunctie en de nevenfuncties te voorkomen. Tevens is aan de leden 12.1 onder a sub 10 en 21.1 onder b toegevoegd 'fietsenstalling met aan de stallingsfunctie gerelateerde en ondergeschikte functie'. Hiermee worden zijn alle functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – voorzieningen openbaar vervoerstation' binnen de verschillende bestemmingen gelijkkluidend gemaakt.
28. In lid 18.1 toevoegen:  
*"alsmede*  
*g. evenementen;*  
*h. standplaatsen en warenmarkten;"*  
 Hierdoor wordt het, net als binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied, mogelijk om evenementen, standplaatsen en warenmarkten te houden. Het is gewenst om in de binnenstad hierop flexibel te kunnen inspelen.
29. Aan lid 24.1 onder b sub 3 is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ambachtelijk bedrijf begane grond' toegevoegd. De overige leden zijn vernummerd.
30. Sublid 24.2.3 onder c is toegevoegd waardoor de mogelijkheid is opgenomen om binnen de betreffende aanduiding een toegangshek van maximaal 4 m te realiseren. Dit is naar aanleiding van de zienswijze van reclamant B.
31. In lid 29.2 onder a toevoegen "(...) geldt voor gebouwen die hieraan grenzen de volgende regel". Hiermee wordt beoogd duidelijk te maken dat het niet alleen de gevel van het pand betreft maar het gehele gebouw.
32. Lid 29.2 onder b sub 2 is als volgt gewijzigd:

*De parcellering van een straatgevel heeft eenheden van ten hoogste 8 m, tenzij*

- *de bestaande eenheden breder zijn, in welk geval de bestaande maat als maximum geldt;*
- *tenzij het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een bredere maat.*

Deze verandering is van belang omdat het niet gaat om de beperking van de breedte van een gebouw tot 8 meter, maar om te bewerkstelligen dat de parcellering van een straatgevel eenheden heeft van ten hoogste 8 meter. Het gebouw kan daarom wel breder zijn. Daarbij zijn er altijd uitzondering op deze bepaling vanwege het betreffende historische straatbeeld dat aanleiding kan geven tot een bredere maat. Dit is aan het lid toegevoegd.

33. Aan lid 29.2 onder b sub 5 is toegevoegd: "*tenzij het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een andere kapvorm, dakhelling of nokrichting*". Ook deze toevoeging is gedaan omdat in specifieke gevallen de regels uit de generieke bepaling juist kunnen leiden tot een onderbreking van het historisch straatbeeld dat hiervan reeds afwijkt.
34. Aan lid 29.2 onder c sub 1 is toegevoegd "*met uitzondering van de eerste bouwlaag van gebouwen binnen de bestemmingen Centrum - Kernwinkelgebied 1 en Centrum - Kernwinkelgebied 2*" in verband met de mogelijkheid om etalages te kunnen realiseren.
35. Lid 35.1 Grondwaterbeschermingsgebied is beperkt tot maximaal 50 m diep.

#### **Wijzigingen op de verbeelding:**

1. Brinkpoortstraat 11 (n.a.v. zienswijze reclamant I), Pikeursbaan 4-14 en Geert Grootestraat 3-13: aanduiding 'specifiek vorm van wonen – verdieping' is vervangen door 'wonen' omdat het geldende bestemmingsplan wonen op de begane grond toestaat.
2. De bestemming Centrum - Kernwinkelgebied 2 ter plaatse van Grote Overstraat 1 is gewijzigd in Centrum – Kernwinkelgebied 1. Tevens zijn de aanduidingen en het bouwvlak ter plaatse van Lange Bisschopstraat 42-44 en Grote Overstraat 1 in overeenstemming gebracht met de betreffende omgevingsvergunning. Het betreft een hoeksituatie die gesitueerd is aan de Lange Bisschopstraat.
3. De bouwaanduidingen ter plaatse van Engestraat 15-17 zijn aangepast aan het geldende bestemmingsplan en het verzoek om omgevingsvergunning.
4. Graaf van Buurenstraat ong. achter 45 is gewijzigd en in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan.
5. Het bouwvlak van het wachthuisje voor chauffeurs aan het stationsplein is verwijderd omdat deze bouwmogelijkheid niet was opgenomen in het geldende bestemmingsplan.
6. Alle onderdelen van het Rijsterborgherpark hebben de bestemming 'Groen-Park' gekregen. Abusievelijk hadden sommige delen alleen de bestemming 'Groen'.
7. De maximale goothoogte van Assenstraat 6 is bijgesteld naar 10,5 n.a.v. de zienswijze van Reclamant P onder 2.
8. Achter de Muren Zandpoort 1-3 is in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan. Abusievelijk waren de bouwmogelijkheden niet overgenomen conform het huidige bestemmingsplan. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' gekregen en de bouwmogelijkheden zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.
9. De bestemming van de panden Gibsonstraat 21, 30, 32, 33 en 36 is gewijzigd van Gemengd in Wonen. Dit is n.a.v. de zienswijzen van reclamanten D tot en met H. Tevens zijn de aanduidingen 'kantoor', 'dienstverlening' en 'bebouwingspercentage terrein' van de resterende percelen aan de Gibsonstraat gewijzigd in 'specifieke vorm van kantoor -1' en 'dienstverlening – 1' vanwege tekentechnische redenen.
10. Omdat de figuur 'gevellijn' abusievelijk niet was aangegeven is deze toegevoegd aan Smedenstraat 102-152, de voormalige schouwburg aan het Grote Kerkhof en de Atheneumbibliotheek aan Het Klooster.
11. De aanduidingen ter plaatse Smedenstraat 102-152 zijn gewijzigd omdat uit de beschrijving in hoofdlijnen en de toelichting van het huidige bestemmingsplan blijkt dat de genoemde niet woon-functies alleen op de begane grond en de woonfunctie alleen op de verdieping zijn toegestaan. Hiertoe is de aanduiding 'cultuur en ontspanning gewijzigd in 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – begane grond', maatschappelijk gewijzigd in 'specifieke vorm van maatschappelijk – begane grond', kantoor gewijzigd in 'specifieke vorm van kantoor – begane grond', wonen gewijzigd in 'specifieke vorm van wonen – verdieping'.
12. De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – toegang parkeergarage' is verlegd binnen de bestemming Wonen en verwijderd uit de bestemming Maatschappelijk ter plaatse van de Walstraat (achterzijde van de nieuwbouw aan de Houtmarkt). Ook is de mogelijkheid opgenomen om binnen deze functieaanduiding een toegangshek van maximaal 4 m te

- realiseren. Hiertoe is sublid 24.2.3 onder c toegevoegd. Tevens is de maximale hoogte van de parkeergarage gewijzigd in 5,5 m. Dit is naar aanleiding van de zienswijze van reclamant B.
13. Van het perceel Singelstraat 9 is de aanduiding 'kantoor' verwijderd omdat deze abusievelijk was opgenomen.
  14. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant C zijn de aanduidingen 'kantoor' en 'dienstverlening' verwijderd van de locatie stadhuiskwartier aan het Grote Kerkhof 4.
  15. Aan de voorzijde van Leeuwenbrug 85 is het bouwvlak vergroot, omdat de bebouwing ter plaatse van de onderdoorgang niet was aangegeven.
  16. De functieaanduiding 'verkeer' is toegevoegd rondom het complex Leeuwenbrug, omdat boven de parkeergarage een doorgaande verkeersfunctie voor langzaam verkeer aanwezig is.
  17. Aan de westelijke zijde van de bebouwing van het Leeuwenbrugcomplex en de voormalige inpandige fietsenstalling (ten oosten van het stationsgebouw) zijn de aanduidingen horecacategorie 2b en detailhandel toegevoegd, conform het huidige bestemmingsplan.
  18. De aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – voorzieningen openbaar vervoerstation' ter plaatse van de voormalige fietsenstalling ten oosten van het stationsgebouw is veranderd in 'specifieke vorm van gemengd – stedelijke voorzieningen 1'. Hiermee is het in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan.
  19. De aanduiding ter plaatse van Walstraat 111 is gewijzigd van 'horeca=2a' in 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – biljartcentrum'. Ter plaatse is feitelijk een biljartcentrum gevestigd en geen café.
  20. De aanduiding 'horeca=2a' ter plaatse Op de Keizer 28 en Nieuwstraat 70 is eraf gehaald omdat hier geen café aanwezig is maar een coffeeshop. Coffeeshops worden in het bestemmingsplan niet positief bestemd.
  21. De aanduiding 'horeca=2a' ter plaatse Golstraat 10-12 en Grote Overstraat 40-42 is eraf gehaald omdat hier geen café aanwezig is maar een restaurant.
  22. De aanduiding 'horeca=2b' ter plaatse Grote Overstraat 36-38, Golstraat 10-12 en Grote Overstraat 40-42 is eraf gehaald omdat deze horecacategorie geregeld is via de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horecagebied 8'.
  23. De aanduiding 'seksinrichting' ter plaatse Grote Overstraat 24 en de aanduiding 'seksbioscoop' ter plaatse Nieuwstraat 84 zijn verwijderd omdat beide bedrijven niet meer actief zijn.
  24. Het perceel Hofstraat 5 is aangepast naar aanleiding van een verleende bouwvergunning. Het bouwvlak is aan de achterzijde verruimd en de maximale bouwhoogte is gesteld op 5 meter.
  25. Ter plaatse van Korte Bisschopstraat 102-197 (V&D) is de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – horecagebied 2' gelegd over het gehele pand, in plaats van alleen op de voorste helft. Op de 2<sup>e</sup> verdieping, in de achterste helft van het pand, is feitelijk een horecabedrijf (La Place) gevestigd.
  26. Het pand Brink 14 heeft op de begane grond geen eigen in- en uitgang en maakt gebruik van een ingang in het naastgelegen pand Brink 13. Om de vestiging van een horecagelegenheid mogelijk te maken is een omgevingsvergunning met planologische afwijking verleend. De verbeelding is n.a.v. hiervan aangepast waardoor deze ingang is ondergebracht bij de bestemming van Brink 14 (Centrum-Horecagebied) en de betreffende horecasector ('specifieke vorm van horeca - horecagebied 1).
  27. Vanwege de verwevenheid met Polstraat 8 is de bestemming van het pand Achter de Muren Duimpoort bestemd tot Maatschappelijk en is de nadere functieaanduiding 'wonen' opgenomen. Hiermee komt de bestemming in lijn met de panden Polstraat 10 en Achter de Muren Duimpoort 51 (eveneens Maatschappelijk en de functieaanduiding 'Wonen'.
  28. Ter plaatse van Graaf van Burenstraat 12-14 is de functieaanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – veilinghuis' conform de SVBP2008 gewijzigd in 'specifieke vorm van detailhandel – veilinghuis'.
  29. De toelaatbaarheid van ambachtelijke bedrijven in een geheel pand of alleen op de begane grond is in het bestemmingsplan vergeleken met de huidige bestemmingsplannen. Als gevolg hiervan zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – ambachtelijk' gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf – ambachtelijk begane grond' op de percelen Papenstraat 45-47, Noordenbergschild 5, Gibsonstraat 1-11, Binnensingel 2/Gibsonstraat 20-22, Stromarkt 1-15, noordelijke zijde Pikeursbaan, Rijkmanstraat 50-52, hoek Assenstraat/Brink – Brink 68.

***Wijzigingen in de toelichting:***

1. Aanpassing paragraaf 3.3.5 Terrassenbeleid (n.a.v. zienswijze reclamant A):
2. Aanpassing paragraaf 3.3.7 Ambitiedocument (n.a.v. zienswijze reclamant A).
3. Aanpassing paragraaf 3.3.12 Fietsbeleidsplan (n.a.v. zienswijze reclamant A).
4. Toevoeging paragraaf 3.3.24 Modernisering Monumentenzorg en koersdocument Ruimtelijk Erfgoed en vernummering overige paragrafen (n.a.v. zienswijzen reclamanten A en S).
5. De afbeelding Horecagebieden binnen paragraaf 5.3.3 is geactualiseerd.
6. Aanpassing laatste alinea van paragraaf 6.3. onder Artikel 5 Centrum – Horecagebied.
7. In paragraaf 6.3 onder de toelichting op artikel 29 is in de laatste zin “kernwinkelgebieden” vervangen door “bestemmingen Centrum - Kernwinkelgebied 1 en Centrum - Kernwinkelgebied 2”.