

HORECA BINNENSTAD


Gemeente Delft

Sector Wijk- en Stadszaken

augustus 2001

INHOUD	pagina
I. INLEIDING	
I.1. Ontwikkelingsrichting Horeca Binnenstad	3
I.1.1. Horeca als maatschappelijk functie	3
I.1.2.. Verhoogde aandacht voor de binnenstad	3
I.1.3. Directe aanleidingen	3
I.2. Aanpak en opzet.	4
II. DE DELFTSE HORECA, CIJFERS, WAARDERING EN PERSPECTIEF	
II.1. Het huidige aanbod in de binnenstad	6
II.2. Delft vergeleken met andere steden	7
II.3. Omzetgegevens, rentabiliteit	7
II.4. Kwaliteit van de Delftse horeca	7
II.5. Toekomstperspectief	7
III. BELEID	
III.1. Inleiding	9
III.2. Uitgangspunten	9
III.3. Beleidskeuze	10
III.4. Inpassing in het bestemmingsplan	11
IV. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING	
IV.1. Reikwijdte van het beleid	12
IV.2. Zuidpoort en de Spoorzone	12
IV.3. Definities	12
IV.4. Kaartje	15
IV.5. De kwaliteit van de binnenstadshoreca	15
IV.6. De uitgaansgebieden	16
IV.6.1. Beestenmarkt	16
IV.6.2. Markt	17
IV.6.3. Voldersgracht	19
IV.6.4. Oude Kerk en omgeving	20
IV.6.5. Doelenplein	20
IV.6.6. Kromstraat	21
IV.7. De Peperstraat	21
IV.8. De winkelgebieden	22
IV.9. Verbindingsroutes	24
IV.10. Overige gebieden	26
IV.11. Milieu-aspecten, openbare orde, brandveiligheid, terrassen, monumenten	27
IV.12. Handhaving	28
IV.13. Onderzoek sluitingstijden	28
V. HOTELS	30
VI. CONCLUSIES	31
VII. INFORMATIE EN INSPRAAK	33

HOOFDSTUK I

INLEIDING

I.1. Ontwikkelingsrichting horeca binnenstad.

I.1.1. Horeca als maatschappelijke functie.

In de horecasector werken in Nederland ruim 280.000 mensen. De horeca is daarmee één van de grootste bedrijfstakken. De bestedingen in de horeca vertonen al jaren een stijgende lijn. De voorspelling is dat dit met aanhoudende welvaart onverminderd door zal gaan. De Nederlandse bestedingen in de horeca lopen nog achter bij die in het buitenland. De binnensteden zijn knooppunten van ontmoeting gebleven. Als kernwinkelgebied is de Delftse binnenstad van veel betekenis voor de stad en de regio. Bij een goed winkelklimaat hoort de horeca. Zelfs bij een teruglopende detailhandelsfunctie als gevolg van kopen via internet of een toeneming van perifere winkelcentra zal de horeca haar functie behouden en nog versterken. Het buitenshuis eten vertoont eveneens een stijgende tendens. Delft is bovendien een toeristen- en studentenstad met internationale bekendheid. Ook dat benadrukt de horeca als belangrijke bindende factor in het sociaal-economisch functioneren van de stad.

Anderzijds is de horeca een “onderwerp van aanhoudende zorg” voor de plaatselijke overheid. Uitgaan betekent vaak overlast voor de (woon)omgeving onder andere in de vorm van geluid, geur, vandalisme, brandgevaar en gevoelens van onveiligheid. Door middel van goede afspraken met de ondernemers, toezicht en andere maatregelen in de sfeer van voorkomen en bestrijden kan veel overlast worden weggenomen; niettemin kan niet alle overlast worden voorkomen en is er alle aanleiding het onderwerp te plaatsen binnen de beleidskaders die de gemeente tot haar beschikking heeft.

Deze nota legt de nadruk op de ruimtelijke ordening: het gaat om het bestaande en toekomstige volume, de aard van de horeca en de plaatsen. Andere beleidsingangen zijn: de openbare orde (sluitingstijden, veiligheid e.d.), terrassen, terrasboten, milieu en vergunningen. Deze komen in dit stuk niet of slechts zijdelings aan de orde. In 2000 is een Horecanota voor de gehele gemeente vastgesteld waarin aan deze onderwerpen ruime aandacht wordt geschonken. Alle aspecten die te maken hebben milieu, monumenten, brandbeveiliging, openbare orde, terrassen, de Drank- Horecawet, afval, openingstijden, bouw- en exploitatievergunningen komen daarin aan de orde. Het ligt permanent ter inzage en is steeds beschikbaar voor belangstellenden. Desgevraagd kan van ambtelijke zijde toelichting worden gegeven.

I.1.2. Verhoogde aandacht voor de binnenstad.

De gemeente streeft naar verdere kwaliteitsverbetering van de binnenstad. Relatief veel aandacht van de overheid is gericht op dit deel van de stad. De horeca is mede sfeerbepalend. Bij een goede samenwerking met de ondernemers en hun organisaties kunnen positieve processen elkaar versterken.

I.1.3. Directe aanleidingen.

De horeca heeft zich de afgelopen jaren goed ontwikkeld. In hoofdstuk II. worden cijfers gegeven. Vanaf medio jaren '90 is een restrictief volumebeleid gevoerd. In die jaren bestond het gevoel dat het evenwicht met andere binnenstadsfuncties verstoord zou raken bij een

verdergaande groei van de horeca. In 1994 is een horecanota vastgesteld en is het planologisch regime aangescherpt.

In 2000 is de Leefmilieuverordening Horeca Binnenstad (LMV) vastgesteld. Dit was noodzakelijk omdat het toen van kracht zijnde bestemmingsplan als gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn werking had verloren. De LMV is eveneens conserverend van aard. In grote lijnen zijn de tot dan toe van kracht zijnde bepalingen voortgezet.

Het is niet noodzakelijk de inhoud van de LMV op deze plaats te herhalen. Het stuk is op 30 juni 2000 door de raad vastgesteld en 26 september van dat jaar door gedeputeerde staten goedgekeurd. Nadien is bij raadsbesluit nog een bepaling inzake de werkingsduur ingevoegd. Deze is gesteld op maximaal 5 jaar. De werkingsduur zal niet geheel geëffectueerd behoeven te worden omdat vanaf medio/eind 2002 vooruitgelopen kan worden op het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad. Hierop wordt in paragraaf III.4. nader ingegaan.

Het aantal vestigingen in de binnenstad is vanaf 1995 tamelijk stabiel gebleven, onder meer als gevolg van beperkende stedenbouwkundige maatregelen. Niettemin zijn een paar verschuivingen opgetreden: zo is het Doelenplein tot ontwikkeling gebracht en kan dit gebied - zij het vrij bescheiden - tot de uitgaansgebieden worden gerekend.

De aanleidingen voor deze nota zijn:

1. Landelijk en internationaal gezien vertoont de sector een groeiende tendens. Er is aanleiding het plaatselijke volume tegen het licht te houden.
2. De afgelopen jaren is een terughoudend beleid gevoerd ten aanzien van de ontwikkeling van de horeca.. Het is de vraag of dit beleid voortgezet dan wel versoepeld moet worden;
3. De uitgaansgebieden zullen nader bezien moeten worden in het licht van de ontwikkelingen in de sector als geheel en de stad in het bijzonder;
4. Op afzienbare termijn wordt Zuidpoort gebouwd. Horeca zal daar één van de trekkers moeten worden.
5. Tevens wordt de Spoorzone ontwikkeld. Ook in dat gebied is ruimte voor horeca.
6. Verder is vastgesteld dat de onderscheiden uitgaansgebieden op een logische wijze met elkaar in verbinding moeten staan. Daarom zullen verbindingsroutes goed gedefinieerd moeten worden en zal per route bezien moeten worden in hoeverre deze aantrekkelijker kunnen worden gemaakt.
7. In het rapport van Marktplan Advies BV wordt geconstateerd dat de Delftse horeca kansen heeft laten liggen. Deze moeten volgens de onderzoekers niet onbenut blijven in verband met het gevaar voor het afglijden van deze branche en de nadelige effecten die dat kan hebben voor het toerisme, het midden- en kleinbedrijf en de gehele (binnen)stadseconomie.

I.2. Aanpak en opzet.

Deze nota is medio 2000 toegezegd in de gezamenlijke vergadering van de raadscommissies voor Duurzaamheid en voor Kennis, Cultuur en Economie. Aanleiding was de gewijzigde versie van de Startnota Bestemmingsplan Binnenstad waarin werd aangegeven dat de verbindingsroutes tussen de uitgaansgebieden in principe in aanmerking komen voor een bescheiden toevoeging van horecabedrijven. Toen het Binnenstadsforum hierover beraadslaagde is eveneens toegezegd dat een nota over de horeca in de binnenstad zou verschijnen.

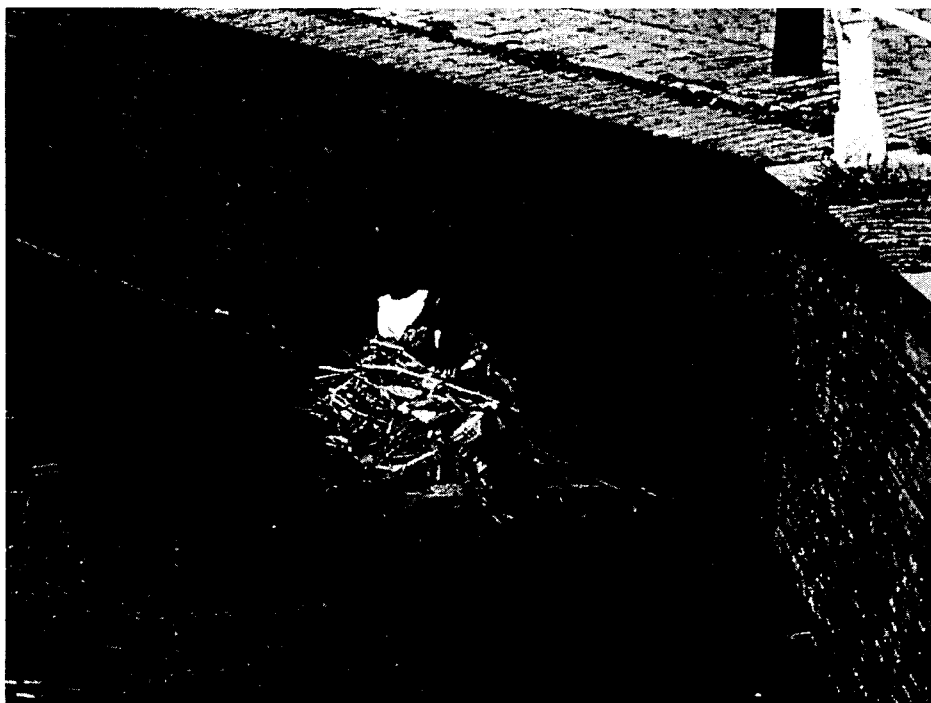
Beleidsbepaling plaats vindt nadat onderzoek is verricht. Daarom is het tweede hoofdstuk gewijd aan een inventarisatie van de horeca naar aard en omvang, gerelateerd aan de heersende ontwikkelingsrichting.

In 1994 is de Horecanota verschenen die betrekking had op de gehele stad. Bij de opstelling daarvan is gebruik gemaakt van de expertise bij het bureau Marktplan Adviesgroep te Bussum. Het lag daarom voor de hand ditzelfde bureau uit te nodigen de toen verzamelde cijfers te actualiseren. Ongeveer terzelfder tijd is door Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Delft/Oostland een eigen beleidsnota voorbereid. De gemeente en KHN bedienen zich van hetzelfde onderzoeksbureau. Over de cijfers kan dus geen verschil van inzicht bestaan. Eind 2000 is het rapport van Marktplan Adviesgroep verschenen. Het advies dat aan KHN is uitgebracht draagt de titel "Wie durft". Het aan de gemeente uitgebrachte rapport heet: "Adviesrapportage Horecabeleid Gemeente Delft".

De organisatie van de besluitvorming is als volgt:

- thema's uit de ontwerp-nota zijn eerst besproken in het Binnenstadsforum.
- na bijstelling en voorlopige standpuntbepaling door B&W wordt de nota ter inzage gelegd.
- er wordt een informatie- en inspraakbijeenkomst georganiseerd;
- de nota wordt plaatselijk gepubliceerd met vermelding van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.
- het advies van één of meer raadscommissies wordt gevraagd.
- de nota wordt door burgemeester en wethouders vastgesteld.

doorvertaling vindt plaats in het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad dat in voorbereiding is



Horeca, evenals huisvesting, een basisbehoefte voor meniggeen

HOOFDSTUK II

WAARDERING EN PERSPECTIEF.

II.1. Het huidige aanbod in de binnenstad.

Het marktprofiel van Delft ziet er als volgt uit:

- De bevolking heeft een relatief hoog opleidingsniveau, een gemiddeld tot laag inkomen en er zijn relatief veel studenten.
- Het aantal inwoners groeit gestaag, ook in de komende jaren. Op middellange termijn zal vooral de groei van het aantal inwoners in de regio fors zijn.
- Delft is een toeristenstad met een aantrekkelijk centrum. Anderzijds ligt het tussen twee belangrijke uitgaanscentra: Den Haag en Rotterdam.
- Delft heeft een beperkte regiofunctie m.b.t. de horecavoorzieningen.
- Delft kent geen "uitbundig" uitgaansleven zoals steden beneden de grote rivieren of studentensteden als Leiden en Utrecht. De sfeer in Delft zou kunnen worden gekarakteriseerd als "ingetogen".

Momenteel zijn in de binnenstad ca. 183 horecabedrijven gevestigd, met inbegrip van cateringbedrijven, sociëteiten, bioscopen en hotels(restaurant-afdelingen). In het rapport van Marktplan is nagegaan hoeveel cafés, restaurants, overige spijsverstrekkers en hotels met restaurantfunctie aanwezig zijn.

1. <i>Uitgaansgebieden:</i>	Cafés:	20 bedrijven	1884 m ²
	Restaurants	28 bedrijven	4440 m ²
	Overige spijsverstr.	3 bedrijven	185 m ²
	Hotels met rest.functie	6 bedrijven	460 m ²
	TOTAAL	57 bedrijven	6969 m²
2. <i>Woongebieden</i>	Cafés	18 bedrijven	1.580 m ²
	Restaurants	28 bedrijven	4.822 m ²
	Overige spijsverstr.	7 bedrijven	1.222 m ²
	Hotels met rest. Functie	6 bedrijven	495 m ²
	TOTAAL	59 bedrijven	8.119 m²
3. <i>Winkelgebieden</i>	Cafés	21 bedrijven	2.425 m ²
	Restaurants	34 bedrijven	4.972 m ²
	Overige spijsverstr.	8 bedrijven	792 m ²
	Hotels met rest.functie	4 bedrijven	735 m ²
	TOTAAL	67 bedrijven	8.924 m²
4. <i>Overige gebieden Delft</i>	Cafés	12 bedrijven	1.030 m ²
	Restaurants	20 bedrijven	3.590 m ²
	Overige spijsverstr.	27 bedrijven	1.915 m ²
	Hotels met rest.functie	3 bedrijven	1.680 m ²
	TOTAAL	58 bedrijven	8.215 m²

In de gemeente als geheel zijn gevestigd: 241 bedrijven met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van 32.227 m². Daarvan zijn 183 bedrijven in de binnenstad gevestigd: ca. 75% van het totaal. De totale bedrijfsvloeroppervlakte van de in Delft

gevestigde restaurants bedraagt 17.824 m²; daarvan 14.234 m² in de binnenstad, derhalve bijna 80%. Deze gegevens tonen het belang van de binnenstad aan.

II.2. Delft vergeleken met andere steden.

Delft heeft in vergelijking met andere steden vrij veel horecabedrijven. Getalsmatig per inwoner zelfs meer dan steden als Dordrecht en Haarlem. Vergeleken met Gouda zelfs ca. 25% meer. Er is dus geen aanleiding voor de veronderstelling dat Delft achter loopt bij deze steden. In het rapport van Marktplan adviesgroep is een vergelijking gemaakt tussen Delft en Alkmaar, Dordrecht, Gouda, Haarlem, Leiden en Schiedam.

II.3. Omzetgegevens, rentabiliteit.

Ten aanzien van de cafés en de restaurants is een vergelijking gemaakt tussen Delft en het landelijk gemiddelde. Uit de landelijke cijfers blijkt dat de vloerproductiviteit van de Delftse cafés enigszins onder het landelijke gemiddelde ligt; de restaurants blijven daar ver bij achter. De omzetspotentie van de binnenstad wordt geschat op fl. 174 miljoen; de gerealiseerde omzet bedraagt slechts maximaal fl. 80 miljoen. Er is dus sprake van een koopkrachtafvloeiing van ca. 50%.

II.4. Kwaliteit van de Delftse horeca.

De onderzoekers hebben het volgende geconstateerd. Hoewel de Delftse horeca getalsmatig niet afwijkt van vergelijkbare steden is er in kwalitatief opzicht wel sprake van een achterstand; veel bedrijven zijn verouderd, uitbreiding en vernieuwing blijft achter, het aanbod is niet gevarieerd, de leeftijd van de ondernemers is gemiddeld hoger dan elders. Ondernemers zijn en weinig innovatief ingesteld, ketenbedrijven zijn ondervertegenwoordigd. Het is dus niet verwonderlijk dat vrij veel koopkracht naar elders afvloeit.

Daarnaast is er kritiek op de ruimtelijke inrichting: er is in de binnenstad slechts één uitgaansgebied dat die naam waardig is (de Beestenmarkt); de Markt wordt gedomineerd door geparkeerde auto's, het huidige centrum is versnipperd en er geen herkenbaar winkelcircuit.

II.5. Toekomstperspectief.

Afgezien van een stijging van de uitgaven in de horeca per huishouden is voor Delft - in het bijzonder voor de binnenstad - een toeneming te verwachten als gevolg van het gereed komen van Vinexlocaties (ca. 44.000 nieuwe woningen), extra kantoorruimten en toerisme. Marktplan schat het marktpotentieel voor de binnenstad op fl. 50 miljoen extra per jaar. Voor de periode tot 2005 wordt geschat dat per jaar ca. 1 tot 1,5 miljoen extra bezoeken aan de binnenstad zullen worden afgelegd. De waardering voor de historische ambiance neemt toe, het toerisme groeit evenals het buitenshuis eten. Het zijn evenzovele kansen voor de horeca in de binnenstad. De onderzoekers schatten dat er ruimte is voor ca. 5.000 m² uitbreiding in de eigenlijke binnenstad (exclusief Zuidpoort en de Spoorzone).

Een paar conclusies:

- Er moeten meer winkelondersteunende bedrijven bijkomen,;
- de restaurantbedrijven moeten zich vernieuwen; met een accent op thematische restaurants;

- het aanbod aan vergader- en congreszalen moet vergroot worden;
- 300 hotelbedden extra;
- als de Delftse horeca de kansen laat liggen wordt de boot gemist en zal er sprake zijn van blijvende koopkrachtafvloeiing.



Kruisstraat: onderdeel van verbindingroute tussen uitgaansgebieden. Mogelijkheid voor horeca. Kan onderdeel zijn van het revitaliseringsprogramma voor het winkelgebied aldaar.

III.1. Inleiding.

Alvorens een voorstel te kunnen doen voor een ruimtelijke vertaling is het nuttig de beleidsuitgangspunten duidelijk te formuleren. In de binnenstad is zowel sprake van diversiteit, groei en verandering als van een redelijk evenwicht tussen de functies. Het zonder meer mogelijk maken van de door de onderzoekers geadviseerde groei is schadelijk voor het evenwicht. Bovendien is het niet in de lijn der verwachtingen dat die groei geheel gerealiseerd zal worden. Weliswaar wordt het gebrek aan planologische ruimte als één van de oorzaken voor het achterblijven van de horeca-ontwikkeling in de Delftse binnenstad aangemerkt; anderzijds zijn er de afgelopen jaren weinig verzoeken ontvangen voor een verruiming van de mogelijkheden. Voorzover er sprake was van druk van ondernemerszijde is die vooral op de Beestenmarkt voelbaar geweest.

Niettemin is er aanleiding om de onderzoeksresultaten serieus te nemen. Het geschetste perspectief bij stilzitten is niet aantrekkelijk. De gemeente heeft invloed op het aantal, de toegelaten categorieën en de plaats van de horecabedrijven. De kwaliteit van de bedrijven kan de gemeente niet direct beïnvloeden (zie verder onder IV.4); evenmin heeft zij invloed op de implementatie van de voorstellen. Het is aan de ondernemers om initiatieven te ontplooiën. Daarbij heeft de gemeente in eerste instantie geen actieve rol.

III.2. Uitgangspunten.

In het kader van het Binnenstadsmanagement zijn zes (hoofd)doelstellingen van beleid voor de binnenstad ontwikkeld. Deze zijn ook op de horeca van toepassing.

1. ***Behoud van het historisch karakter.***

De Delftse binnenstad ontleent haar aantrekkelijkheid in overwegende mate aan de unieke verzameling historische gebouwen in een traditioneel Hollandse grachtenstad. Bij de verdere ontwikkeling van de horeca moet dat karakter niet worden aangetast, ook niet bij individuele ontwikkeling in of nabij een monument;

2. ***Behoud van de kleinschaligheid.***

Onderdeel van de historiciteit is de kleinschalige en afwisselende verkaveling. De horeca zal deze karakteristiek dienen te respecteren evenals dit geldt voor de winkels en de dienstverlening. Ook de komst van één of meer grootschalige ketenbedrijven in de binnenstad mag de kleinschaligheid niet aantasten;

3. ***Behoud van de diversiteit in functies.***

De meeste horeca voegt zich bij de overige voorzieningen in de binnenstad. Dat zal ook in de toekomst zo moeten blijven. Daarnaast zijn er een beperkt aantal gebieden waar de horeca de belangrijkste functie is.

4. ***Evenwicht met de winkels.***

Een verdere ontwikkeling van de horeca mag niet ten koste gaan van het verblijfsklimaat. Dat betekent dat een redelijke getalsverhouding tot de winkels gehandhaafd moet blijven waar het 't kernwinkelgebied betreft.

5. ***Evenwicht met de woonfunctie.***

Grote delen van de binnenstad hebben een overwegende woonfunctie. Het wonen is essentieel voor het behoud van het historisch karakter. Horecabedrijven kunnen een bedreiging zijn voor de woonkwaliteit. Dat betekent een zorgvuldige plaatskeuze als sprake is van nieuwe bedrijven en een goede handhaving van milieu- en andere vergunningen bij bestaande bedrijven.

6. ***Handhaving van de openbare orde.***

Toevoeging van nieuwe bedrijven kan een nadelige invloed hebben op de openbare orde. Daarom is voorzichtigheid geboden.

7. ***Koppeling van uitgaansgebieden.***

De uitgaansgebieden in de binnenstad liggen relatief ver uiteen en zijn voor de bezoeker niet altijd eenvoudig

te vinden. Het is gewenst de uitgaansgebieden door logische (loop)routes met elkaar te verbinden. Dit versterkt een prettig uitgaansklimaat en kan, bij een juiste inrichting bijdragen aan beperking van overlast.

8. ***Voldoende aanbod voor de eigen bevolking en de toeristen.***

De horeca maakt onderdeel uit van de dagelijkse voorzieningsfeer. Het achterblijven van het aanbod is nadelig voor het niveau van de voorzieningen. Het toerisme wordt in de toekomst steeds belangrijker. Horeca is een belangrijke peiler van het toeristisch beleid. Daarom geldt dat het toeristisch product mede wordt bepaald door het aanbod aan horeca. Ook in dat opzicht is het gewenst dat de horeca beantwoordt aan redelijkerwijs te stellen eisen.

9. ***De binnenstad omvat mede het Zuidpoortgebied en de Spoorzone.***

De te ontwikkelen gebieden moeten goed aangehecht worden aan de binnenstad. Dat geldt tevens de toevoeging van horeca. Vooral omdat in de Spoorzone gedacht wordt aan het toevoegen van een groot volume in de kantorensector is de binnenstad interessant.

III.3. Beleidskeuze.

Het gemeentebestuur onderschrijft een deel van de conclusies uit het rapport van Marktplan Adviesgroep: de horeca in de Delftse binnenstad is achtergebleven. Het conserverende beleid dient enigszins versoepeld te worden. De conclusie als zou de Delftse horeca “ingeslaper” zijn wordt niet gedeeld. In concreto wordt voor wat betreft maatregelen op het gebied van de ruimtelijke ordening ingezet op het volgende:

1. In het bestemmingsplan Binnenstad wordt een inhaalslag mogelijk gemaakt via een geleidelijke groei van de horeca;
2. Conform het rapport wordt een toeneming van de netto bedrijfsvloeroppervlakte van ca. 4.000m² in het bestemmingsplan Binnenstad mogelijk gemaakt;
3. De uitgaansgebieden worden opnieuw gedefinieerd. Het zijn:
 - Beestenmarkt
 - Markt
 - Voldersgracht
 - Doelenplein
 - Omgeving Oude Kerk en omgeving
 - Kromstraat
 - Cultuurplein (Zuidpoort)
4. De Beestenmarkt is en blijft het belangrijkste uitgaansgebied; de zuidwand kan zich naar horeca ontwikkelen; de westzijde dient een overwegend detailhandelskarakter te behouden;
5. Horeca-uitbreidingen worden zoveel mogelijk geconcentreerd in de genoemde uitgaansgebieden;
6. De uitgaansgebieden worden via verbindingroutes beter met elkaar in relatie gebracht; de verbindingroutes worden, waar mogelijk op een herkenbare wijze (nader) ingericht;
7. De verbindingroutes ontwikkelen zich niet tot zelfstandige horecagebieden; alleen op enkele van de routes is, ter ondersteuning van de route, enige horeca-ontwikkeling gewenst; het betreft de routes:
 - **Cultuurplein** via de Brabantse Turfmarkt naar de **Beestenmarkt/Markt**
 - **Cultuurplein** via de Bastiaanpoort, Pynepoort en Kruisstraat naar de **Beestenmarkt**.
8. Ten aanzien van de winkelondersteunende horeca in de winkelgebieden wordt het bestaande beleid voortgezet met dien verstande dat:
 - Maximaal 20% van het aantal panden per gevelwand mag voor horecadoeleinden worden gebruikt
 - Het sluitingstijdenbeleid wordt hierop afgestemd
9. Na verwezenlijking van de lopende initiatieven voor hotels kunnen nog ca. 300 hotelbedden worden toegevoegd;

10. Voor het overige wordt het conserverende beleid voortgezet; dit betreft ook het coffeeshopsbeleid.

III.4. Inpassing in het bestemmingsplan.

Zoals reeds eerder is vermeld zal deze nota een onderdeel vormen van de toelichting bij het bestemmingsplan Binnenstad dat momenteel (juni 2001) in voorbereiding is. Volgens de planning zal het voorontwerp in het najaar ter inzage worden gelegd en is het de bedoeling dat de zittende raad het plan vaststelt (uiterlijk mei 2002). Het is gebruikelijk dat op een bestemmingsplan dat nog niet van kracht is vooruitgelopen kan worden omdat de maatschappelijke en economische ontwikkelingen niet bevroren kunnen worden. Dat geldt ook de horeca. In de Startnota Bestemmingsplan Binnenstad is omtrent het vooruitlopen gesteld dat dit mogelijk is als een voorontwerp bestemmingsplan beschikbaar is dat de instemming heeft van de raadscommissie. De horeca is hierop geen uitzondering. Conform de planning zal aan het eind van dit jaar het advies van de raadscommissie uitgebracht worden. De implementatie van initiatieven zal dus tot dat moment moeten wachten. Dit is ook overeenkomstig de mogelijkheden tot afwijken van de Leefmilieuverordening Horeca Binnenstad. In artikel 11 is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen onder voorwaarde dat een en ander past in genoemd (voor)ontwerpbestemmingsplan Binnenstad.



Peperstraat: verbetering openbaar gebied wenselijk

HOOFDSTUK IV

TOEKOMSTPERSPECTIEF

IV.1. Reikwijdte van het beleid.

Deze notitie is, zoals reeds in aangegeven in III.3, onderdeel van het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening. Het is de bedoeling dat de uitkomsten van de discussie daarover vertaald worden in het bestemmingsplan voor de binnenstad dat momenteel in voorbereiding is. De rol van de gemeente is beperkt tot het aangeven van bestaande en eventuele toekomstige locaties en het bepalen van de hoofdtypering van de aard van de bedrijven. In het nu volgende zullen voorstellen worden beschreven over de toekomstige horecaontwikkeling per deelgebied van de binnenstad.

Dit stuk heeft primair betrekking op toevoegingen in de binnenstad van nieuwe ondernemingen. De bestaande horecabedrijven zijn uiteraard het vertrekpunt bij de afweging. De veranderingen waartoe deze notitie de aanzet vormt en de formele vertaling daarvan in het bestemmingsplan zullen door de ondernemers zelf geïmplementeerd moeten worden. Dit zal gevolgen kunnen hebben voor de concurrentiepositie van de bestaande bedrijven. Dit is een normaal maatschappelijk verschijnsel. De verwachting is gewettigd dat op grond van de cijfers en de opnamecapaciteit geen onevenredige concurrentie zal ontstaan; integendeel: de vergrote aantrekkelijkheid van de horeca zal ook voor de bestaande bedrijven een positief effect kunnen opleveren. Tevens wordt verwacht dat toevoeging van bedrijven een stimulans betekent in de richting van specialisatie en kwaliteitsverhoging van bestaande ondernemingen.

IV.2. Zuidpoort en de Spoorzone.

In de nabije toekomst zal Zuidpoort worden gebouwd. Aan het Cultuurplein wordt een vrij kleine discotheek (300m²) gepland. Daarnaast biedt het plan mogelijkheden voor de gebruikelijke horecabedrijven ten dienst van het theater, de andere voorzieningen en ter ondersteuning van de winkelfunctie. In totaal zal ca. 2.400m² horeca tot ontwikkeling worden gebracht.

De Spoorzone zal op wat langere termijn ter hand genomen worden. Daarom is enig voorbehoud ten aanzien van de toekomstige functionele invulling op haar plaats. Het huidige station kan onderdeel worden van een hotelvoorziening.

IV.3. Definities.

1. Begripsomschrijving horeca.

In het verleden zijn in de bestemmingsplannen uiteenlopende definities opgenomen van het begrip horeca, al naar gelang de behoefte aan onderscheid op dat moment. In de LMV wordt een tweetal categorieën onderscheiden: categorie 1: de "lichte" horeca met weinig invloed op de omgeving en categorie 2, de "zwaardere" horeca met meer invloed op de omgeving, waaronder de cafés.

In het bestemmingsplan Binnenstad worden de volgende begripsbepalingen opgenomen:

Winkelondersteunende horeca met de volgende kenmerken

- beperkte invloed op het woon- en werkklimaat;
- bedrijfskenmerk: in hoofdzaak verstrekking van drank en/of etenswaren;
- sluitingstijd die ongeveer gelijk is aan die van de winkels: uiterlijk 23.00 uur;

- sluitingstijden per vestiging worden bepaald bij de afgifte van een exploitatievergunning waarbij gelet wordt op alle relevante omgevingsfactoren;
- hieronder vallen: lunchrooms, snackbars; ijssalons;
- in het bestemmingsplan wordt de vestiging geregeld via een percentage van het aantal panden in een winkelstraat;

Dag- en avondhoreca I met de volgende kenmerken:

- beperkte invloed op het woon- en werkklimaat;
- bedrijfskenmerk: in hoofdzaak verstrekking van drank en/of etenswaren;
- sluitingstijd: zondag t/m donderdag: uiterlijk 01.00 uur; vrijdag en zaterdag: uiterlijk 02.00 uur;
- sluitingstijden per vestiging worden bepaald bij de afgifte van een exploitatievergunning waarbij gelet wordt op alle relevante omgevingsfactoren;
- hieronder vallen de restaurants
- in het bestemmingsplan wordt de vestiging geregeld via een percentage van het aantal panden in een bepaalde straat of gracht;

Dag- en avondhoreca II met de volgende kenmerken:

- tamelijk grote invloed op het woon- en werkklimaat;
- bedrijfskenmerk: in hoofdzaak drinken en ontmoetingsgelegenheid;
- sluitingstijd: zondag t/m donderdag: uiterlijk 01.00 uur; vrijdag en zaterdag: uiterlijk 02.00 uur, met de mogelijkheid van vrije sluitingstijd gedurende vier vooraf bepaalde dagen per week
- sluitingstijden per vestiging worden bepaald bij de afgifte van een exploitatievergunning waarbij gelet wordt op alle relevante omgevingsfactoren;
- hieronder vallen voornamelijk cafés;
- in het bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven voor wat betreft de winkelgebieden, de aanloopstraten en de gemengde gebieden aangegeven op de plaats van vestiging; in de uitgaansgebieden is de plaats van vestiging niet gefixeerd.

Disco's en danscafés met de volgende kenmerken:

- grote invloed op het woon- en werkklimaat;
- bedrijfskenmerk: in hoofdzaak drinken en dansen;
- sluitingstijd: geen voor vier vooraf vast te leggen dagen per week;
- sluitingstijden per vestiging worden bepaald bij de afgifte van een exploitatievergunning waarbij gelet wordt op alle relevante omgevingsfactoren
- hieronder vallen disco's en danscafés met een dansvloer
- in het bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven van een maatbestemming voorzien op de plaats van vestiging.

Hotels met de volgende kenmerken:

- beperkte invloed op het woon- en werkklimaat;
- bedrijfskenmerk: in hoofdzaak bieden van overnachtingsgelegenheid;
- verstrekking van drank en etenswaren hoofdzakelijk functieondersteunend;
- hieronder vallen: hotel, motel, pension;
- in het bestemmingsplan worden de bestaande hotels met een maatbestemming aangegeven op de plaats van vestiging; nieuwe hotelvestingen via een wijzigingsbevoegdheid (art. 11 WRO).

Het komt in de praktijk wel eens voor dat een bedrijf verandert: een café wordt restaurant of omgekeerd. In het bestemmingsplan is het veranderen van “zwaar” naar “licht” steeds mogelijk.

In de definities zijn de nu gehanteerde sluitingstijden opgenomen. Deze zijn neergelegd in de Exploitatieverordening horeca 1998. Die verordening is aan wijziging onderhevig. Het gevolg kan zijn dat er een verschil gaat ontstaan tussen de later toe te passen sluitingstijden op grond van een gewijzigde verordening en de definities in de bestemmingsplanvoorschriften. Om dit te vermijden wordt in de planvoorschriften een wijzigingsbevoegdheid (art. 11 WRO) opgenomen om de sluitingstijden aan te passen.

2. Overige aspecten.

Daarnaast worden horecabedrijven – ongeacht hun benaming in het bestemmingsplan – ingedeeld in categorieën op grond van de **milieuwetgeving** in categorieën 1, 2 en 3 uit de Lijst met Bedrijfstypen.

Als een restaurant of café in milieucategorie 2 naar categorie 3 wil veranderen is dat via een vrijstelling mogelijk mist aan een serie voorwaarden kan worden voldaan die hoofdzakelijk betrekking hebben op het gelijk blijven van de invloed op de omgeving. Tevoren moet daarover voldoende inzicht bestaan. Tevens wordt vooraf een procedure (afd. 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht) gehouden waarbij omwonenden hun opvatting naar voren kunnen brengen. In het bestemmingsplan worden alle bestaande horecabedrijven in adreslijsten opgenomen. Per bedrijf wordt vermeld wat de aard van de bedrijfsvoering overeenkomstig bovenstaande definities. Daarnaast wordt aangegeven binnen welke categorie van de Lijst van Bedrijfstypen het bedrijf valt.

Verder moet het begrip “pand” worden gedefinieerd. De mogelijkheden die het bestemmingsplan geeft voor vestiging van functies zijn afgestemd op de panden waaruit de binnenstad is opgebouwd. In het algemeen zijn de binnenstadspanden afzonderlijke aaneengesloten gebouwen in regelmatige verkaveling. Bij grotere en nieuwe complexen wordt hier wel van afgeweken. De definitie is afgestemd op het traditionele pand en tevens op bouwkundige afzonderlijk herkenbare units in nieuwbouwcomplexen. In ieder geval moet er sprake zijn van een voorgevel die aan het openbaar gebied is gelegen en twee zijgevels die gesloten zijn. Dat betekent dat wanneer een pand doorverbonden wordt met een naastgelegen pand of wanneer de scheidingsmuur is verwijderd sprake is van een nieuwe eenheid.

Pand met de volgende kenmerken:

- een gebouw of een onderdeel van een gebouwencomplex
- een aan het openbaar gebied gelegen voorgevel
- toegankelijk vanaf het openbaar gebied
- twee (nagenoeg) evenwijdige en gesloten zijgevels

Definitie: Een pand is: "een zelfstandige bouwkundige eenheid met een voorgevel die direct vanaf het openbaar gebied ontsloten is met twee gesloten zijgevels, dan wel een afzonderlijk deel van een hoofdgebouw of complex dat in bouwkundig opzicht als zelfstandige eenheid moet worden aangemerkt en direct toegankelijk is vanaf het openbaar gebied”.

De bovengenoemde begripsomschrijvingen zullen in alle in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen voor de gehele gemeente worden opgenomen. De bestaande Horecanota 2000 (losbladig systeem) die het totale bestaande beleid bevat, wordt conform het bovenstaande aangepast.

Een bedrijf dat zich uitsluitend richt op het bereiden van maaltijden die niet ter plaatse worden genuttigd maar via een bezorgdienst worden verdeeld (**catering of maaltijdservice**) worden niet als horecabedrijf beschouwd. Deze ondernemingen worden beschouwd als dienstverlenende bedrijven. Via het FunctieLimiteringsSysteem in de het bestemmingsplan

bestaat invloed op de plaats en het aantal van die bedrijven. Vooral het gebruik van bromfietskoeriers levert hinder op voor de omgeving. Daarom is regulering geboden.

Deze nota heeft geen betrekking op:

1. Horeca als onderdeel van andere functies zoals het buffet in bioscoop of de schouwburg;
2. Horeca in (grote) winkels zoals een restaurant in een warenhuis;
3. Incidentele uitoefening van horeca zoals bij evenementen of op de weekmarkt;
4. Horeca op straat in een snackkiosk e.d.;
5. Sociëteiten, buurt- en clubhuizen¹.

IV.4. Kaartje.

Bij deze nota is een kaartje gevoegd. Hiervoor de volgende toelichting.

- Op het kaartje is de binnenstad aangegeven. Binnen de zwarte lijn is het kernwinkelgebied gelegen. De bestaande Phoenixparkeergarage is aangeduid; tevens de nog te bouwen Koepoortgarage en de parkeergarage in Zuidpoort.
- De bestaande winkelgebieden en de aanloopstraten daarheen zijn geel aangegeven;
- Voor de te onderscheiden gebieden gelden percentages die betrekking hebben op de vestigingsmogelijkheden: dat wil zeggen het aantal panden met horecagebruik per gevelwand mag niet meer bedragen dan door het percentage is bepaald;
- In blauwe kleur de uitgaansgebieden, inclusief het Cultuurplein in Zuidpoort;
- Waar gele en blauwe stroken: zowel een winkel- als een uitgaansgebied;
- De verbindingsroutes tussen de uitgaansgebieden zijn ook aangegeven.

Hieronder wordt uiteengezet welke mogelijkheden er voor nieuwe horeca zijn.

IV.5. De kwaliteit van de binnenstadshoreca.

In het rapport van Marktplan Adviesgroep wordt vastgesteld dat veel horecabedrijven verouderd zijn, dat de spreiding in het gebodene te wensen overlaat en dat de ondernemers te weinig innovatief zijn ingesteld. De onderzoekers waarschuwen voor een verder afglijden van de horeca. Gelet op de toekomstige marktsituatie worden ondernemers uitgenodigd het roer om te gooien.

De gemeente onderschrijft een deel van de gevolgtrekkingen. Zij is het niet eens met de suggestie als zou de binnenstadshoreca saai en ingeslapen zijn. Een grotere diversiteit en waar mogelijk wat meer kwaliteit en een uitnodigende uitstraling is zeker het nastreven waard. Beginnende en gevestigde ondernemers worden aangeraden om in overleg met hun brancheorganisaties, de gemeente en de Kamer van Koophandel na te gaan welke veranderingen, die inspelen op de conclusies, bedrijfseconomisch aantrekkelijk zijn. In dit opzicht is gemeentelijk beleid ondersteunend van aard. Verder wordt gewezen op een positief effect van de marktwerking: als er meer bedrijven bijkomen zullen deze zich positief willen onderscheiden. Dit heeft ook weer een stimulerend effect op de bestaande ondernemingen.

De gemeente is onder meer verantwoordelijk voor de inrichting van het openbaar gebied, het rijdend en stilstaand verkeer, de openbare orde, de vaststelling en de handhaving van preventieve regels de reiniging en het milieu. In dit verband zijn te noemen:

¹ Deze vijf groepen van horeca maken wel deel uit van de losbladige Horecanota 2000

- De toepassing van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte;
- Het beleid inzake de terrassen en terrasboten
- Het autoluw maken van de binnenstad;
- De opstelling van een nieuwe bestemmingsregeling en een beeldkwaliteitsplan;
- Handhaving van milieu- en andere voorschriften;
- Ruimtelijke ordening: aanwijzen van optimale locaties voor de binnenstadsfuncties.

Het op kwaliteit gerichte beleid zal zich, voor wat betreft de ruimtelijke ordening, richten op het aanwijzen van die (nieuwe) locaties die de totstandkoming van bedrijven met een redelijke vloeroppervlakte mogelijk maken op locaties die optimaal gesitueerd zijn.

Niettemin heeft de gemeente geen formele bevoegdheden om de bestaande of een voorgenomen bedrijfsformule te beïnvloeden. Een aanvraag voor “meer van hetzelfde” wordt op dezelfde wijze afgedaan als een innovatief plan. De beëindiging van een horecabedrijf dat een hoge waardering heeft kan de gemeente evenmin verhinderen. Van een directe beïnvloeding van de bedrijfsvoering kan geen sprake zijn. De gemeente heeft indirect wel een redelijke invloed. In het kader van de ruimtelijke ordening kunnen bedrijven worden toegelaten; een horecabestemming betekent nog niet dat die gerealiseerd zal worden.

IV.6. De uitgaansgebieden.

Het rapport van Marktplan Adviesgroep stelt vast dat in de binnenstad maar één echt uitgaansgebied aanwezig is en wel de Beestenmarkt. Tot nu toe zijn de concentratiegebieden van de horeca steeds als uitgaansgebied benoemd. Dan komen er meer gebieden in aanmerking waaronder de Markt, de Voldersgracht, de Kromstraat enz. De Beestenmarkt is het bekendste horecaconcentratiegebied is en dat dit gebied qua inrichting en uitstraling het meest beantwoordt aan de term uitgaansgebied.

IV.6.1. Beestenmarkt.

De meeste horeca bevindt zich aan de noordwand. Het aanbod is in de cafésfeer in combinatie met de terrasfunctie op het plein zelf dat enige jaren geleden een herinrichting heeft ondergaan. Het aanbod in de restaurantsector is wat achtergebleven. De zuidwand ziet er weinig aantrekkelijk uit. De oostwand bestaat uit een hotel, een eetcafé en een restaurant. De westwand maakt onderdeel uit van het kernwinkelgebied als verbindingroute tussen In de Veste en de Jacob Gerritstraat e.o. Deze constatering leiden tot het volgende eindbeeld:

- Aan de Zuidwand kunnen nog enige restaurantbedrijven worden toegevoegd; daarvoor komen de panden van v/h metaalbedrijf Schapers in aanmerking;
- Na samenvoeging van de drie Schaperspanden kan eventueel één bedrijf worden gerealiseerd met behoud van bovenwoningen;
- Een bandenbedrijf kan ook getransformeerd worden naar horeca;
- het hoekpand (kringloopwinkel) zal binnen de detailhandel/dienstverlening moeten blijven;
- Toevoeging van terrassen op dit gedeelte is vooralsnog niet aan de orde: in overleg met de ondernemers aan het plein is een herschikking van de terrasruimte, zonder uitbreiding van de totale oppervlakte bespreekbaar en wellicht uit een oogpunt van belevingswaarde doelmatige indeling van de beschikbare ruimte en sociale veiligheid wenselijk;
- Voor de westwand ligt de nadruk op de winkelfunctie: hier geen toevoeging van horecabedrijven; bestaande bedrijven mogen uiteraard voortgezet worden;
- Voor de noordwand wordt ten aanzien van de horeca de bestaande situatie voortgezet;
- Voor de oostwand worden geen veranderingen voorzien.

Conclusies: toevoeging van minimaal twee en maximaal vier bedrijven aan de zuidwand is mogelijk. Geen uitbreiding van de oppervlakte van de terrassen, wellicht na overleg een herschikking; de westzijde houdt de winkelfunctie; noord- en oostwand blijven ongewijzigd.



Beestenmarkt zuidzijde: toevoeging horecabedrijven

IV.6.2. Markt.

Het accent ligt op de toeristische functie. Dat betekent dat een ruime diversiteit van winkels uitgangspunt is naast horeca-aanbod en dienstverlening gericht op het publiek. Er zal wel een goed evenwicht met de winkels bewaard moeten worden omdat die evenzeer aan een goed verblijfsklimaat bijdragen. Verder is de Markt een belangrijke schakel in de verbinding van de winkelgebieden: via de Jacob Gerritstraat kan men oversteken en de route vervolgen via de Voldersgracht in de richting van de Choorstraat. Men kan ook de westzijde van de Markt kiezen en via de Camarretten en de Hippolytusbuurt lopen.

De Markt heeft voor de horeca drie “bruikbare” wanden: de noord-, zuid- en westzijde. De Markt kan in een aantal deelgebieden worden onderscheiden.

a. Zuidzijde, westelijk van de Bijbelbrug.

Hier is één horecabedrijf (ijssalon, winkelondersteunend) gevestigd; voor het overige aaneengesloten winkels in de 15 aldaar aanwezige panden. De hoofdfunctie moet in de detailhandelssfeer blijven. In verband daarmee is uitsluitend winkelondersteunende horeca een mogelijkheid. Die horeca kan zich ook op de (winkelende) toerist richten. De bestaande regel: maximaal 20% van het aantal panden in de horecasfeer houdt in dat 2 bedrijven worden toegevoegd; in verband met het krachtig houden van de winkelfunctie is het toestaan van meer horecabedrijven geen goede optie. Het hoekpand aan de Bijbelbrugzijde (nu een bankfiliaal) moet onderdeel blijven van het winkelcircuit.

b. Zuidzijde, oostelijk van de Bijbelbrug.

Hier bevinden zich 14 panden, waarvan 4 gebruikt worden als horecabedrijf. Dit gedeelte is minder belang voor de winkelfunctie. De parkeerfunctie van dit deel van de Markt zal in 2002 worden opgeheven in het kader van het parkeerbeleid “autoluw plus”. Met behoud van de functiediversiteit zou de helft van het aantal panden een horecabestemming kunnen krijgen. Die betekent: toevoeging van maximaal 3 horecabedrijven. Het hoekpand aan de Bijbelbrugzijde moet onderdeel blijven van het winkelcircuit. Transformatie naar geheel horeca onderbreekt het winkelcircuit. Op dit gedeelte van de Markt kunnen, zoveel mogelijk aansluitend aan de horecabedrijven nog terrassen worden toegevoegd, met dien verstande dat het overgrote deel een openbare functie moet behouden.

c. Noordzijde, tussen Camaretten en de Bonte Ossteeg.

Hier staan 8 panden waaronder een tweetal horecabedrijven; voor het overige zijn het winkels. In dit gedeelte kunnen geen terrassen worden gemaakt. In de omgeving van dit deelgebied zijn veel horecabedrijven gevestigd, met name aan de Voldersgracht en de Markt, westzijde. Toevoeging van een paar horecabedrijven (maximaal de helft van het totaal) betekent een versterking van dit gebied, met inachtneming van een evenwicht met de winkelfunctie. toevoeging van maximaal 2 horecabedrijven.

d. Noordzijde, tussen de Bonte Ossteeg en de Oude Manhuissteeg.

Dit stuk heeft de meest uitgesproken horecafunctie. Er staan 13 panden waarvan er 5 voor de horeca in gebruik zijn voor 4 bedrijven. De overige panden zijn winkels. Uitgaande van het evenwicht met de winkels zoals onder c. aangeven (minimaal 50% winkels) kan nog maximaal 1 bedrijf worden toegevoegd.

e. Noordzijde, Oude Manhuissteeg tot Kerkstraat.

Tot aan het hoekpunt van het plein staan er 6 panden. Alle panden - op één na - worden voor horecadoeleinden gebruikt. Dit winkelpand moet geen horecabedrijf worden om het winkelcircuit (Voldersgracht naar Vrouw Juttenland en Choorstraat) niet te onderbreken..

f. Westzijde.

Het betreft het gedeelte achter het stadhuis. Hier staan 9 panden waarvan er 5 voor horeca worden gebruikt. De verhouding met de winkels (minimaal 50% winkels) moet binnen de normering blijven. Dit gedeelte behoort niet echt tot het plein maar is wel een belangrijke schakel in het winkelcircuit: toeneming van de horecafunctie niet gewenst.

Conclusie voor het Marktgebied is dat er met behoud van de winkelfunctie nog 8 horecabedrijven bij kunnen komen. Er staan 65 panden. Daarvan worden er momenteel 20 voor de horeca gebruikt. Dat aantal kan toenemen tot maximaal 28. Binnen de vastgestelde regels in de LMV voor winkelondersteunende horeca (maximaal 20% van het aantal panden) zouden 4 bedrijven kunnen worden toegevoegd. De extra te bieden mogelijkheid betreft 4 bedrijven. In de gedeelten waar zich nog horeca kan vestigen moet het evenwicht met de winkels (minimaal 50% winkels per gevelwand) gehandhaafd blijven.



Markt: zuidoostzijde, mogelijkheden voor horeca na opheffing van de parkeerfunctie

IV.6.3. Voldersgracht.

De Voldersgracht kan niet als een echt uitgaansgebied worden gezien: daarvoor is het aantal horecabedrijven te klein. De gracht is slechts éénzijdig bebouwd. De Voldersgracht kan het beste onderscheiden worden in het deel Oude Manhuissteeg - Vrouw Juttenland en Oude Manhuissteeg - Camaretten.

a. Oude Manhuissteeg - Vrouw Juttenland.

Dit gebied heeft meer de kenmerken van een winkelgebied. Op dat gedeelte bevinden zich slechts twee bedrijven. Daarvoor geldt dat (winkelondersteunende) horeca mag worden uitgeoefend in 20% van het aantal panden. Binnen afzienbare tijd wordt de Vermeerschool gesloopt en vervangen door nieuwbouw (vier afzonderlijke panden: winkels met bovenwoningen).

b. Oude Manhuissteeg - Camaretten

Dit stuk heeft mede door de aanwezigheid van de bioscoop, de Korenbeurs en de grotere horecaconcentratie meer mogelijkheden, met name voor restaurants. Daar zouden nog een paar bedrijven kunnen worden toegevoegd. Vanaf de school tot en met de Korenbeurs zijn daar 20 panden. Daarvan worden er 6 als horecabedrijf gebruikt. Hoewel de bioscoop ook een buffet heeft en in hotel Les Compagnons ook gegeten kan worden, zijn deze niet meegerekend. Er zijn dan 18 panden beschikbaar, waarvan nu eenderde als horecabedrijf wordt uitgeoefend. Dat zou, met behoud van een redelijk evenwicht met de winkels kunnen toenemen tot maximaal 50%. Een toevoeging van 3 bedrijven is dus denkbaar. Daarbinnen zou de bestaande bioscoop een horecafunctie kunnen krijgen.

Conclusie: op de Voldersgracht, westelijk deel kunnen drie horecabedrijven toegevoegd worden. Het oostelijk deel blijft in de winkelsfeer; bij vervanging van de Joh. Vermeerschool: uitsluitend winkels met bovenwoningen.



Voldersgracht: oostelijk gedeelte, accent op de winkelfunctie

IV.6.4. Oude Kerk en omgeving.

Dit gebied bestaat uit het Heilige Geestkerkhof en de Oude Kerkstraat.

a. Heilige Geestkerkhof.

Dit kleine plein heeft zich zodanig ontwikkeld dat er sprake is van een klein uitgaansgebied. Veel ruimte voor groei is er niet: de oostwand bestaat uit achterkanten van de panden aan de Hippolytusbuurt en de westzijde is geheel horeca. Aan de zuidkant staan woningen in nieuwbouwpanden. De begane grond heeft weinig uitstraling. Hier zou nog ruimte kunnen zijn voor één of twee horecabedrijven.

b. Oude Kerkstraat.

Dit is een aantrekkelijke en kleinschalige straat. Er staan 11 panden; één pand is reeds horeca, een tweede vestiging is in voorbereiding. Met behoud van de winkelfunctie kan transformatie naar kleinschalige horeca tot maximaal 50% van aantal panden mogelijk worden gemaakt.

c. Voorstraat.

Een gedeelte van de Voorstraat behoort bij dit gebied. Een deel van de panden van vh. Lübbers BV Woninginrichting kan ontwikkeld worden als horecabedrijf.

Conclusie: op het Heilige Geestkerkhof kunnen nog één, maximaal twee horecabedrijven worden toegevoegd. De Oude Kerkstraat biedt nog ruimte voor drie extra horecabedrijven. Aan de Voorstraat is ruimte voor een horecabedrijf.



Heilige Geest Kerkhof: mogelijkheden voor horeca. Begane grond van de nieuwbouw: appartementen kunnen naar horeca getransformeerd worden.

IV.6.5. Doelenplein.

Het Doelenplein is vorig jaar toegevoegd aan de lijst met uitgaansgebieden. Hier is in feite geen ruimte voor toevoeging van bedrijven. Het bestaande bedrijf aan de zuidkant zou zich wat meer op de pleinruimte kunnen richten. In verband daarmee: het toestaan van terrassen is

een mogelijkheid, mits deze aansluiten op de vestiging en voldoende openbare ruimte overblijft.

Conclusie: toevoeging van extra horecabedrijven op het Doelenplein is niet mogelijk. Nabij het bestaande bedrijf aan de zuidkant kunnen terrassen worden gemaakt.



Doelenplein moet gezelliger worden

IV.6.6. Kromstraat.

Er zijn daar 11 bedrijven gevestigd, dat is ongeveer de helft van het aantal aanwezige panden. Dit uitgaansgebied bevindt zich in een straat waar voorzichtigheid geboden is in verband met het handhaven van de openbare orde en het evenwicht met andere functies. Daarom heeft een consoliderend beleid de voorkeur boven het toestaan van een verdere groei.

Conclusie: geen extra horecabedrijven in de Kromstraat.

IV.7. Peperstraat.

Deze straat is geen echt uitgaansgebied. Dat wordt voornamelijk veroorzaakt door de verkeersfunctie die niet teruggedrongen kan worden. De architectuur van veel panden draagt evenmin bij tot een goed horecaklimaat. Daarom zijn de condities naar een volwaardig horecagebied niet optimaal. Een verdere toeneming van het aantal horecabedrijven zal niet bijdragen tot een beter verblijfsklimaat. Mede daarom verdient een consoliderend beleid ook hier de voorkeur, met een accent op het sterk houden van de winkelfunctie omdat de Peperstraat een belangrijke rol heeft als aanlooproute. De Peperstraat wordt daarom afgevoerd van de lijst met uitgaansgebieden zoals opgesomd in de LMV.

Nagegaan zal worden in hoeverre het openbaar gebied aantrekkelijker kan worden ingericht. Vooralsnog zal het beleid er niet op gericht zijn het aantal horecavestigingen te verminderen. Eerst moet afgewacht worden welke effecten het gehele binnenstadsbeleid zal hebben.

Conclusie:Peperstraat is geen uitgaansgebied. Geen extra horecabedrijven. Openbaar gebied aantrekkelijker maken. Verkeersfunctie blijft. Te zijner tijd de situatie opnieuw bekijken.

IV.8. De winkelgebieden.

Bij de Technische Herziening van het bestemmingsplan Komplan 1976 (ca. 1995) zijn geen limieten opgenomen ten aanzien van de groei van horecabedrijven in de winkelgebieden. In de daarop volgende jaren bleek dat een (klein) aantal bedrijven van die ruimte gebruik gemaakt heeft. Teneinde over voldoende instrumenten te beschikken om een te grote groei te kunnen tegen te gaan is bij de Leefmilieuverordening Horeca Binnenstad (LMV) een limiet gesteld: maximaal 20% van het aantal panden in een straatgedeelte van hoekpand tot hoekpand mag horecabedrijf zijn tot maximaal 15% van de gevellengte.

Voor de meeste winkelstraten geldt dat binnen deze norm nog enige ruimte aanwezig is voor toevoeging van enkele bedrijven. Het uitgangspunt was steeds dat het winkelondersteunende horeca moet zijn. Dat zal uit de aard van de bedrijfsvoering blijken en uit de openingstijden. In de winkelgebieden - In de Veste uitgezonderd - bevinden zich ongeveer 525 afzonderlijke panden die voor het overgrote deel als winkel, dienstverlenend bedrijf (makelaar, uitzendbureau etc.) of horecabedrijf in gebruik zijn.

De Nieuwe Langendijk (aanloopstraat) heeft momenteel een beperkte horecafunctie: aan de noordwand zijn zes bedrijven gevestigd; aan de zuidwand slechts één. Wanneer de geprojecteerde Koepoort parkeergarage zal zijn gerealiseerd zal de Nieuwe Langendijk als route van en naar de binnenstad belangrijker worden. Dit betekent een nieuwe impuls, zowel voor de winkels als voor de horeca. Binnen de 20% norm kunnen met name aan de zuidzijde nog enige bedrijven worden toegevoegd.

Het aantal horecabedrijven in het winkelgebied bedraagt 75 zodat ongeveer 15% van het aantal panden voor horecadoeleinden wordt gebruikt. Getalsmatig kan - met behoud van het evenwicht met de winkelfunctie - een groei van ongeveer 30 bedrijven worden gerealiseerd. Waar een winkelgebied grenst aan een uitgaansgebied is dit een aantrekkelijke optie. Dat geldt met name voor de winkelgebieden die tevens fungeren als verbindingroutes tussen uitgaansgebieden zoals de Hippolytusbuurt westzijde, de Burgwal, zuidzijde, de Jacob Gerritstraat en het Vrouw Juttenland westzijde.

Een ieder kan per gevelwand tellen of er nog vestigingsruimte is.

De horecabedrijven in de winkelstraten hebben niet alle een winkelondersteunende functie: vrij veel bedrijven staan te boek als gewoon café of restaurant. Het is niet mogelijk om de bedrijven te verplichten gedurende de winkeltijden geopend te zijn. Anderzijds zijn er ook horecabedrijven die wel geopend zijn gedurende de winkeltijden maar die toch niet appelleren aan het winkelend publiek. De afgelopen jaren zijn er in de winkelgebieden binnen het vrije vestigingsregime dat tot 1999 van kracht was nog een paar bedrijven gevestigd. De druk is overigens niet erg groot.

Vaststellend dat:

- a. er nog planologische ruimte is,
 - b. het niet storm loopt,
 - c. een verdere invulling waarschijnlijk geleidelijk zal gaan;
 - d. een kwalitatieve verbetering van de bestaande bedrijven wellicht beter is dan toevoeging van meer bedrijven
- is er geen aanleiding de 20% norm te verhogen.

Het is overigens gewenst dat de horecabedrijven die zich in het kernwinkelgebied en de gemengde zones eromheen bevinden en die winkelondersteunend zijn, dat ook blijven. In die gevallen waarin de sluitingstijden van horecabedrijven afgestemd zijn op die van de winkels ligt het niet voor de hand de openingstijden te verruimen zodat in feite de mogelijkheid wordt geboden de status van winkelondersteunend te verliezen. Alleen wanneer een winkelstraat ook als verbindingroute tussen uitgaansgebieden fungeert is dat een optie.

In concreto:

- a. de bestaande horecabedrijven in de winkelgebieden en de zones eromheen die tot de (lichte) categorie 1 zijn aangewezen in de LMV blijven dat ook in het bestemmingsplan;
- b. in het bestemmingsplan worden die bedrijven als "winkelondersteunende horeca" gedefinieerd (zie IV.3)
- c. bestaande andere horecabedrijven (zoals dag- en avondhoreca I en II) worden eveneens als zodanig aangegeven;
- d. de 20% norm geldt voor de winkelondersteunende bedrijven;
- e. als een winkelstraat tevens verbindingroute is tussen uitgaansgebieden geldt het bovenstaande niet: er kan dan ook in beperkte mate dag- en avondhoreca II bij komen;
- f. in het onder e. beschreven geval blijft de norm van 20% de bovengrens;
- g. In het kernwinkelgebied en de aanloopstraten wordt het FunctieLimiteringssysteem in het bestemmingsplan opgenomen; de 20% norm wordt daarin uitgewerkt.

Een verruiming ten opzichte van de Leefmilieuverordening Horeca Binnenstad kan daarin bestaan dat de regels voor winkelvergroting ook gaan gelden voor horecabedrijven. Het gaat om voorschriften die deel gaan uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad. Belangrijkste element daaruit: de frontbreedte van samengevoegde panden mag maximaal 15 meter bedragen. Dat betekent: mogelijkheden voor samenvoeging - alleen op de begane grond - van twee bredere of drie smallere panden. Samenvoeging is een optie als andere ruimtelijke mogelijkheden zoals uitbreiding naar achteren en naar de eerste verdieping geen oplossing betekenen.

Conclusies: in de winkelgebieden kunnen, binnen de vastgestelde regels van de LMV nog ca. 30 horecabedrijven worden toegevoegd. De eis dat een horecabedrijf in het winkelgebied altijd winkelondersteunend moet zijn, blijft bestaan. Horecabedrijven die niet winkelondersteunend zijn mogen gehandhaafd blijven, maar niet toenemen in de winkelgebieden, tenzij een winkelstraat fungeert al verbindingroute tussen uitgaansgebieden.

De regels voor uitbreiding van individuele winkels gaan ook voor horecabedrijven gelden. Dat betekent dat voor één horecabedrijf maximaal twee panden samengevoegd mogen worden.

IV.9. De verbindingroutes.

Het is wenselijk dat het publiek op overzichtelijke wijze en langs logische routes de uitgaansgebieden bezoekt. De verblijfsduur op straat moet zo kort mogelijk zijn. Als aan een verbindingroute één of meer horecabedrijven zijn gevestigd worden die routes daardoor aantrekkelijker.

De inrichting van de routes zal gezien worden. Het is in het algemeen gewenst de inrichting van het openbaar gebied rustig te houden en tegen te gaan dat de cultuurhistorische kwaliteiten van de binnenstad door reclame-uitingen e.d. onder druk komt. Afzonderlijke aanduidingen worden dus vermeden. Er wordt wel naar gestreefd de verlichting overeenkomstig de nieuwste inzichten op een hoger niveau te brengen en sociaal onveilige plekken te verbeteren. Knelpunten zullen aangepakt worden.

Het overgrote deel van de verbindingroutes loopt via winkelstraten.

De Phoenixparkeergarage is in gebruik genomen; de bouw van een grote parkeergarage in Zuidpoort zal de komende jaren plaats vinden. Verder is de bouw van een parkeergarage nabij de Koepoortsbrug gepland. Looproutes van en naar de parkeergarages zijn ook verbindingroutes die als zodanig herkenbaar moeten zijn. Er is echter geen noodzaak om aan die routes ook extra horecabedrijven te vestigen: men is òf op weg naar een uitgaansgebied òf naar de auto.

Ten aanzien van de mogelijkheden voor horecavestiging per route het volgende:

- a. **Cultuurplein** - Achterom - Brabantse Turfmarkt. Aan het eind van deze route kan men kiezen: rechtdoor naar de **Markt** of rechtsaf naar de **Beestenmarkt**.
Aan de route (ca. 300m) is slecht één horecabedrijf gevestigd (Brabantse Turfmarkt: chinees-indisch restaurant). Aan de westzijde zijn overigens 3 horecabedrijven gevestigd. De Brabantse Turfmarkt is onderdeel van het winkelgebied. Binnen de 20% regel kan aan de oostzijde tussen Burgwal en Gasthuislaan kan nog één bedrijf (dag- en avondhoreca II) worden toegevoegd. Op het deel tussen de Gasthuislaan en de Molslaan - ook winkelgebied - kan ook één horecabedrijf worden toegevoegd.
- b. **Cultuurplein** - Bastiaanspoort - Pynepoort - Kruisstraat - **Beestenmarkt**.
Langs deze route die eveneens deel uitmaakt van het winkelgebied zijn nog geen horecabedrijven gevestigd. Gelet op de aanzuigende werking van de Beestenmarkt en de ambities ten aanzien van het Winkelplein/Cultuurplein kan dit een potentieel aantrekkelijke verbindingroute zijn. In het bestemmingsplan Zuidpoort kan langs de Kruisstraat of Bastiaanspoort maximaal 300m² horeca worden gevestigd. Dit zijn in de praktijk maximaal 2 bedrijven. Binnen de 20% regel kunnen nog een paar bedrijven worden toegevoegd: dag- en avondhoreca II. In het kader van de revitalisatie van het winkelgebied In de Veste kan een en ander worden gerealiseerd.
- c. **Beestenmarkt** - Burgwal zuidzijde - Jacob Gerritstraat - **Markt**.
Het deel van de Burgwal dat grenst aan de Beestenmarkt (Speakers) wordt tot de Beestenmarkt gerekend. Op het overblijvende stuk zijn vier bedrijven gevestigd. Dit deel wordt eveneens tot het winkelgebied gerekend. Getalsmatig gezien zou er nog ruimte zijn voor ca. 3 bedrijven (35 panden; 20% is 7 bedrijven). Bedrijfsvoering: dag- en avondhoreca II.
- d. **Kromstraat** - **Markt**.
Deze route kan via de Jacob Gerritstraat gelopen worden of via de Koornmarkt en de Oude Langendijk. De Jacob Gerritstraat telt op dit stuk 16 panden waarvan één (Délifrance) voor horecagebruik geregistreerd staat. Dit bedrijf is overigens winkelondersteunend van aard.

Toevoeging van maximaal 2 bedrijven (dag- en avondhoreca II) is mogelijk binnen de 20% regel. De tweede mogelijkheid via de Koornmarkt loopt langs één horecabedrijf dat aan de Oude Langendijk is gevestigd. Toevoeging van bedrijven is niet nodig mede gelet op de geringe lengte van de route.

- e. **Markt/Voldersgracht** - Vrouw Juttenland westzijde - Verwersdijk oostzijde - **Doelenplein**. Via deze route komt men langs 6 bestaande horecabedrijven. Toevoeging van nieuwe bedrijven is niet noodzakelijk.
- f. **Voldersgracht** – Hippolytusbuurt - **Omgeving Oude Kerk**. Deze route gaat via de Hippolytusbuurt, westzijde. Daar is, bijna op de hoek met het Heilige Geestkerkhof één horecabedrijf gevestigd. Er zou één bedrijf toegevoegd kunnen worden. Dit gebiedje is onderdeel van het kernwinkelgebied.
- g. **Omgeving Oude Kerk** – Doelenplein. Deze route loopt voornamelijk via de Choirstraat. De voorkeur wordt gegeven aan het behouden van het winkelkarakter. Toevoeging horecabedrijven – anders van winkelondersteunend binnen de 20% regel – past niet in dat beleid.

Conclusie: *Aan de 7 verbindingroutes zouden in theorie maximaal 12 bedrijven extra gevestigd kunnen worden. Omdat deze routes in hoofdzaak samenvallen met de winkelgebieden is geen sprake van extra horecabedrijven die boven de 20% regel uitkomen. De bedrijfsvoering in de klasse: dag- en avondhoreca II.*



Brabantse Turfmarkt: verbindingroute tussen uitgaansgebieden: één horecabedrijf mogelijk op gedeelte Gasthuislaan - Molslaan.

IV.10. Overige gebieden.

1. *De woongebieden.*

Een belangrijk deel van de binnenstad is woongebied. Met name in het noordelijk en het oostelijk deel zijn weinig horecabedrijven gevestigd. Er is geen aanleiding om in die gebieden de deur open te zetten voor nieuwe horecavestigingen. De bestaande bedrijven hebben vaak een buurtverzorgende functie.

2. *De randen.*

a. Noord- en oostrand.

Langs de noord- en de oostrand zijn een paar horecabedrijven gevestigd. Er is geen reden om meer bedrijven toe te laten: het aanbod niet versnipperen en de woonfunctie niet belasten.

b. Zuidrand.

Een groot deel van de zuidrand valt ongeveer samen met het Zuidpoortgebied. De Asvest en de achterzijde van panden aan het Achterom vormen de westelijke pleinwand die er momenteel weinig aantrekkelijk uitziet. Als het theaterplein gerealiseerd wordt zal dit gebied een nieuwe taak kunnen krijgen. Een tweetal bestaande panden aan het Achterom kan op grond van het bestemmingsplan Zuidpoort een horecafunctie krijgen; één pand – eveneens binnen het bestemmingsplan Zuidpoort - kan op de hoek nog toegevoegd worden, ook met een mogelijkheid voor horeca. Langs het gedeelte van de Asvest, vallend binnen het bestemmingsplan Binnenstad kan één pand een horecafunctie krijgen.

De Zuiderstraat vormt één van de wanden van het plein waarin het theater ligt. Een deel van de Zuiderstraat is al in gebruik voor horeca. Er staat nog een rijtje woningen uit het begin van de 20^e eeuw. Als deze vervangen worden bestaat de mogelijkheid in de nieuwe situatie een horecagelegenheid op te nemen. De bestaande huizen zijn daarvoor niet geschikt. Horeca zou teveel overlast geven voor boven- en naastgelegen woningen. Voor dit gebied wordt in het bestemmingsplan bepaald dat maximaal 50% van de panden voor horecadoeleinden mag worden gebruikt.

c. Westrand.

De westrand bestaat uit de Westvest, de Phoenixstraat en de Wateringsevest. Langs deze route zijn momenteel zes horecabedrijven gevestigd die sterk uiteenlopen. Het middengedeelte van de westrand vervult een functie in de route van en naar het station. Het oude station zal waarschijnlijk omgevormd worden tot een vrij groot horecabedrijf dat temidden van woningen, kantoren en winkels komt te liggen.

Voor reiziger en toerist is de route langs de westrand vooralsnog niet erg aantrekkelijk. Toelaten van meer horecabedrijven is momenteel geen reële mogelijkheid en draagt niet bij tot verbetering van het verblijfsklimaat. Het is de bedoeling dat in het kader van het Spoorproject een andere ambiance gaat ontstaan. Daarop kan te zijner tijd worden ingespeeld. Het betreft een perspectief voor de lange termijn. Te zijner tijd kan daarop naar bevind van zaken worden ingespeeld, bijvoorbeeld via een art. 19, lid 1 WRO procedure (zelfstandige projectprocedure met inhoudelijke en procedurele waarborgen).

Conclusie ten aanzien van de randen: alleen aan de zuidrand ter hoogte van het theater kunnen een paar kleinschalige horecabedrijven tot ontwikkeling worden gebracht.

IV.11. Milieu-aspecten, openbare orde, brandveiligheid, terrassen, monumenten.

Alvorens een horecabedrijf te beginnen zal de ondernemer zich van de nodige vergunningen moeten voorzien. Het accent van deze nota ligt op de ruimtelijke ordening en de daarmee nauw verbonden bouwvergunning. Daarnaast moet een ondernemer in het bezit zijn van een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet, van de Exploitatieverordening Horeca en . In de meeste gevallen zal verbouwd moeten worden. Dan komen vanzelfsprekend aspecten van brandveiligheid aan de orde. Voorts is de Wet milieubeheer van toepassing. De voorwaarden die op grond van laatstgenoemde wet gesteld kunnen - en vaak moeten - worden zijn doorgaans van veel invloed op de beslissing of het verstandig is een bedrijf te starten waarvoor planologische ruimte bestaat. Het is niet uit te sluiten dat de kosten voor het aanbrengen van brand- en geluidwerende voorzieningen en het voorkomen van geuroverlast zodanig hoog zullen zijn dat een rendabele exploitatie twijfelachtig wordt. Afweging van het milieubelang tegen het belang van het de functiediversiteit in de binnenstad heeft in het algemeen tot uitkomst dat een functie die uit een oogpunt van ruimtelijke ordening gewenst of mogelijk is een plek moet kunnen krijgen. Door middel van voorwaarden in het kader van de milieuvergunning moeten de nadelige effecten worden geëlimineerd.

In de Delftse binnenstad zijn vele honderden panden aangewezen tot Rijks- of gemeentelijk monument. Op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijk Monumentenverordening kunnen vergunningen inzake verbouwing of aanpassing verleend worden. Dat is geen automatisme. De aard van een monument kan met zich meebrengen dat verbouwing tot horecagelegenheid, ook al wordt de bestaande toestand met respect benaderd, niet tot de mogelijkheden behoort gelet op de cultuurhistorische kwaliteiten van een object. In dat geval zal een vergunning tot verbouwing geweigerd moeten worden. Ook voor dit aspect geldt dat de functiediversiteit het primaat heeft. In overleg met de initiatiefnemer wordt nagegaan wordt in hoeverre cultuurhistorische waarden veilig gesteld worden. Een horecabedrijf is per definitie net zo min een bedreiging voor die kwaliteiten als een winkel of een dienstverlenend bedrijf. Het is een misverstand ervan uit te gaan dat alleen de woonfunctie een garantie inhoudt voor het behoud van de monumentale waarden.

Voordat het bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht zal nagegaan worden of er op grond van onderzoek vooraf panden aangewezen kunnen worden in de gedeelten waar toevoeging van horeca kan plaats vinden die op grond van hun waarde als monument of als gevolg van de verwachte milieubelasting niet getransformeerd kunnen worden naar een horecafunctie.

Voor de binnenstad is een in regeling van toepassing met betrekking tot terrassen en terrasboten. Iedere aanvraag daarvoor wordt getoetst aan de geldende regels. De onderhavige nota opent in beginsel mogelijkheden voor vestiging van nieuwe bedrijven. Er kan niet van uitgegaan worden dat automatisch vergunning verleend zal worden voor een terras of een terrasboot. Op enkele plaatsen wordt overigens wel een ruimtelijk relevante uitspraak gedaan in verband met de terrasfunctie:

- Beestenmarkt: vooralsnog geen terrassen erbij; eventueel wel na herschikking;
- Markt, zuidoostzijde: bescheiden toevoeging van terrassen na opheffing van de parkeerfunctie
- Doelenplein: enige terrassen aansluitend aan het horecabedrijf aan de zuidwand.

Iedere ondernemer wordt dus met klem aangeraden zich eerst met de gemeente in verbinding te stellen alvorens zich vast te leggen. Als boven de horecaruimten een woning aanwezig is en het betreft een oud pand zal in het algemeen gerekend moeten worden op hoge kosten voor de te treffen milieumaatregelen. Als de bedrijfsvoering gestart wordt zonder milieuvergunning of wanneer geconstateerd wordt dat de ondernemer zich daaraan niet houdt zal een handhavingsactie worden gestart.

IV.12. Handhaving

Iedere horeca-ondernemer heeft gemeentelijke vergunningen nodig, onder meer op grond van de Wet Milieubeheer, de Bouwverordening, het Bouwbesluit, het bestemmingsplan, de Exploatieverordening Horeca 1998 en de Drank –en horecawet. De zorg voor de naleving van de voorschriften en de voorwaarden ligt bij de ondernemer. De gemeente heeft daarbij ook een eigen verantwoordelijkheid, die – in het voetspoor van de Nota Planbeoordeling van de provincie – als volgt omschreven wordt:

1. het bereiken van vooraf geformuleerde doelstellingen;
2. waarborgen van de rechtszekerheid en een gelijke behandeling van alle burgers;
3. het vergoten van het ambtelijke maar vooral a het maatschappelijk draagvlak;
4. het versterken van de geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van bestuurders;
5. het terugdringen van normvervaging.

De gemeente Delft besteedt de afgelopen jaren steeds meer aandacht aan handhaving, niet alleen na klachten maar ook op eigen initiatief. Er is dan ook sprake van een strenger optreden. Recente gebeurtenissen elders zijn daarop mede van invloed geweest. Handhaving van de regels is wettelijk gezien een bevoegdheid. Met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten, wordt meer dan voorheen het geval was, handhavend opgetreden. Iedere ondernemer zal er rekening mee houden dat voorwaarden, voorschriften en eisen op naleving worden gecontroleerd en dat bij niet nakomen actie volgt.

IV. 13. Onderzoek sluitingstijden

In opdracht van de gemeente heeft de School voor Communicatiesystemen in Utrecht een onderzoek verricht naar de vraag in welke mate de horecaondernemers tevreden zijn over de vrije sluitingstijden en in welke mate omwonenden een toeneming van overlast ondervinden. Aanleiding is het in 19898 genomen besluit om horecaondernemers toe te staan maximaal vier avonden per week af te wijken van de reguliere sluitingstijden.. Van de 55 horecabedrijven hebben 27 de vragenformulieren geretourneerd en ruim 450 omwonenden hebben aan het onderzoek meegewerkt. Verder hebben de onderzoekers gebruik gemaakt van bij de gemeente, de politie en de horecaorganisaties aanwezige gegevens. Vandalisme wordt geregistreerd alsmede klachten die bij de milieufdeling binnenkomen, onder andere over geluidsoverlast.

De horecaondernemers melden dat zij geen toename van overlast of hinder buiten de zaak hebben waargenomen. Het overgrote deel van hen is tevreden over de vrije sluitingstijden. De omwonenden geven aan dat ruim de helft van hen wel eens overlast ondervindt van horecabedrijven in de buurt. Het betreft meestal geluidsoverlast maar ook wel vernielingen. De meeste overlast treedt op in de nacht (na 04.00 uur). Slecht in ca. 10% van de gevallen hebben omwonenden overlast aan de politie gemeld.

De conclusie is dat de horecaondernemers tevreden zijn met het nieuwe sluitingstijdenbeleid. De overlast die de horeca als gevolg van de ruimere openingstijden veroorzaakt is beperkt; er lijkt geen sprake te zijn van een toeneming ten opzichte van de periode voor de verruiming.

• HOOFDSTUK V

HOTELS

In het rapport van Marktplan Adviesgroep wordt geconstateerd dat in de Delftse binnenstad nog ruimte is voor ca. 300 hotelbedden. In het moderne concept zijn dat twee tot vier nieuwe hotelvestigingen. De gemeente heeft in het recente verleden ook onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor binnenstadshotels. Ook toen is vastgesteld dat er een goede markt is voor hotels in de binnenstad in het duurdere marktsegment.

Eén initiatief in de binnenstad moet in dit kader worden vermeld:

Hotel Leeuwenbrug breidt uit. In het verleden heeft men een school aan de Huyterstraat aangekocht. Na onderzoek is gebleken dat die niet meer voor hergebruik geschikt is. Deze wordt dan ook gesloopt en vervangen door passende nieuwbouw ten behoeve van de hoteluitbreiding. Het bouwvolume blijft ongeveer gelijk. Er komen 20 kamers bij.

Er is nog ruimte voor ca. 300 bedden. In het noordelijk deel van de binnenstad zou nog ruimte gevonden kunnen worden. In het bestemmingsplan zal daarvoor een mogelijkheid worden ingebouwd in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Initiatieven kunnen dan afzonderlijk beoordeeld worden op hun effecten voor de omgeving, inclusie de bereikbaarheid en de parkeervraag. De bestaande hotels worden op de plaats van vestiging in het bestemmingsplan van een maatbestemming voorzien.



Toekomstige uitbreiding van hotel Leeuwebrug. De voormalige school wordt vervangen door nieuwbouw

Op basis van het Rapport van Marktplan Adviesgroep zou ca. 5.000m² aan horeca in de binnenstad toegevoegd kunnen worden. Op basis van het overleg met de betrokkenen en op grond van nader onderzoek is vastgesteld dat 4000m² voldoende is. Bovendien wordt niet verwacht dat de ontwikkeling snel zal gaan. Daarom verdient een gematigd groeiscenario de voorkeur. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende verdeling:

- Binnenstad: toevoeging van maximaal 4.000m² in de vorm van nieuwe bedrijven;
- Binnenstad: uitbreiding individuele bedrijven blijft buiten beschouwing;
- Zuidpoort: toevoeging van ca. 1.000m²;
- Spoorzone: binnen dit gebied komt horeca; het volume wordt niet meegeteld bij de binnenstad; te zijner wordt bezien in hoeverre de ontwikkeling van de Spoorzone van invloed is op de rest van de binnenstad;

De gemeente onderschrijft de conclusie uit het rapport dat de horeca een kwalitatieve verbetering dient te ondergaan. Zij zal zich inspannen om de ruimtelijke condities voor de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige horeca te optimaliseren; zij heeft echter geen invloed op de bedrijfsvoering in eigenlijke zin. De horeca in de binnenstad verdient echter niet de kwalificatie van saai of ingeslapen te zijn.

Horeca wordt gedefinieerd in een aantal categorieën naar ruimtelijke kenmerken. Bedrijven die zich niet richten op consumptie ter plaatse (bv. catering) worden niet beschouwd als horeca. Diverse vormen van horeca die van invloed zijn op het woon- en werkklimaat worden afzonderlijk gedefinieerd en in het bestemmingsplan van een maatbestemming voorzien.

Ten aanzien van de **uitgaansgebieden** wordt het volgende geconcludeerd:

- **Beestenmarkt:** toevoeging van maximaal 4 bedrijven aan de zuidzijde;
- De westzijde als winkelroute handhaven;
- Herschikking van de terrassen mogelijk met handhaving van de huidige oppervlakte;
- **Markt:** Er zijn momenteel 20 horecabedrijven; er kunnen er binnen de normen voor horeca in winkelgebieden nog enkele bedrijven bij;
- Het gedeelte westelijk van de Bijbelbrug: winkelfunctie;
- Het gedeelte oostelijk van de Bijbelbrug: toeneming horeca mogelijk;
- In dat gedeelte eveneens terrasfunctie met behoud van openbaar gebied; eventueel herschikking van de terrassen;
- Noordelijk deel: winkels en horeca gemengd tot maximaal 50% horeca;
- Westelijk deel: winkels; geen toevoeging van horeca; 50% horeca;
- **Voldersgracht:** westelijk deel 50% horeca naast winkels; oostelijk deel geen uitgesproken horecafunctie, wel een onderdeel van de looproute van en naar de Klis en het Doelenplein.
- **Omgeving Oude Kerk:** 2 bedrijven toevoegen door verbouwing van de nieuwere panden aan de zuidzijde; Kerkstraat: 50% horeca, Voorstraat één bedrijf toevoegen ((Lubberspanden).
- **Doelenplein:** geen extra bedrijven; terrassen op het middengedeelte, aansluitend aan een bestaand bedrijf;
- **Kromstraat:** geen nieuwe bedrijven;
- **Peperstraat:** geen nieuwe bedrijven; aandacht voor verbetering van het openbaar gebied.

Ten aanzien van de **winkelgebieden**:

Voor een deel valt het winkelgebied samen met de uitgaansgebieden. Op basis van de cijfers kunnen in totaal nog ca. 30 bedrijven worden toegevoegd binnen de norm dat maximaal 20% van het aantal panden als horecabedrijf mag worden uitgeoefend. Ca. 75% van deze norm is al opgevuld.

Ten aanzien van de **verbindingsroutes**:

Ook hier is vastgesteld dat de meeste verbindingsroutes tevens fungeren als winkelgebied. Daarbinnen is in het algemeen voldoende planologische ruimte voor toevoeging van bedrijven. Er kunnen in theorie maximaal 12 bedrijven toegevoegd worden; geen daarvan is extra te beschouwen boven de 20% norm voor de winkelgebieden; bedrijfsvoering van de bedrijven die op de verbindingsroute thuishoren: dag- en avondhoreca II; voor het overige zijn de verbindingsroutes te kort voor vestiging van extra horecabedrijven.

Ten aanzien van de **overige gebieden**:

Toevoeging van horecabedrijven in de woongebieden is niet aan de orde. Langs de Zuidrand zouden ter hoogte van het theater een paar kleinere bedrijven kunnen worden toegevoegd na eventuele vervangende nieuwbouw van een rijtje oudere woonhuizen aan de Zuiderstraat en transformatie naar horeca één pand aan het Achterom. Dit afgezien van de mogelijkheden die in het bp. Zuidpoort zijn opgenomen. De westrand kan op langere termijn bezien worden in het kader van de Spoorzone. Voor de Klis geldt dat het accent moet liggen op de winkelfunctie. Binnen de geldende 20% norm kunnen nog enige horecabedrijven worden toegevoegd.

Samenvattend een zeer globale schatting van de te realiseren bedrijfsvloeroppervlakten:

1. binnen de ruimte die de 20% norm biedt kunnen ca. 30 bedrijven tot stand komen. De grondoppervlakte kan op **3.000m²** worden gesteld.
2. Horeca op de verbindingsroutes: ca. **500m²**
3. Aan de Markt voor een paar stroken aan de noordzijde; westelijk deel wordt op 50% gesteld evenals de Voldersgracht,. Dit levert een extra ruimte voor horeca op van ca. **300m²**.
4. Bij het theater is ook nog ruimte voor kleine horecabedrijven tot ca. **200m²**.

In totaal ca. **4.000 m²**.

Zoals gezegd heeft de gemeente geen directe invloed op de kwaliteit van de horeca. Evenmin kan zij bepalen in welk tempo planologische mogelijkheden benut zullen worden. De verwachting is dat de ontwikkeling geleidelijk plaats zal vinden.

De mogelijkheden tot vestiging van een horecabedrijf zijn sterk afhankelijk van eventuele beperkingen die voortvloeien uit de toepassing van milieuregels en voorschriften die betrekking hebben op brandveiligheid en monumenten.

Ten aanzien van de individuele ontwikkelingsmogelijkheden: het tot nu gehanteerde vereiste dat een horecabedrijf in een winkelgebied winkelondersteunend is blijft gehandhaafd. De regels voor bedrijfsgrootte zullen gelijk zijn aan die voor de omvang van winkels: maximaal 2 panden samenvoegen tot maximaal 15 meter frontbreedte.

Er is na realisering van de lopende initiatieven (uitbreiding hotel Leeuwenbrug) nog ruimte voor ongeveer 300 bedden.

Het bovenstaande is onderdeel van het (voor)ontwerp bestemmingsplan Binnenstad. Ten aanzien van de wijze van bestemmen wordt verwezen naar de stukken die verder deel uitmaken van genoemd (voor)ontwerp bestemmingsplan.

HOOFDSTUK VII

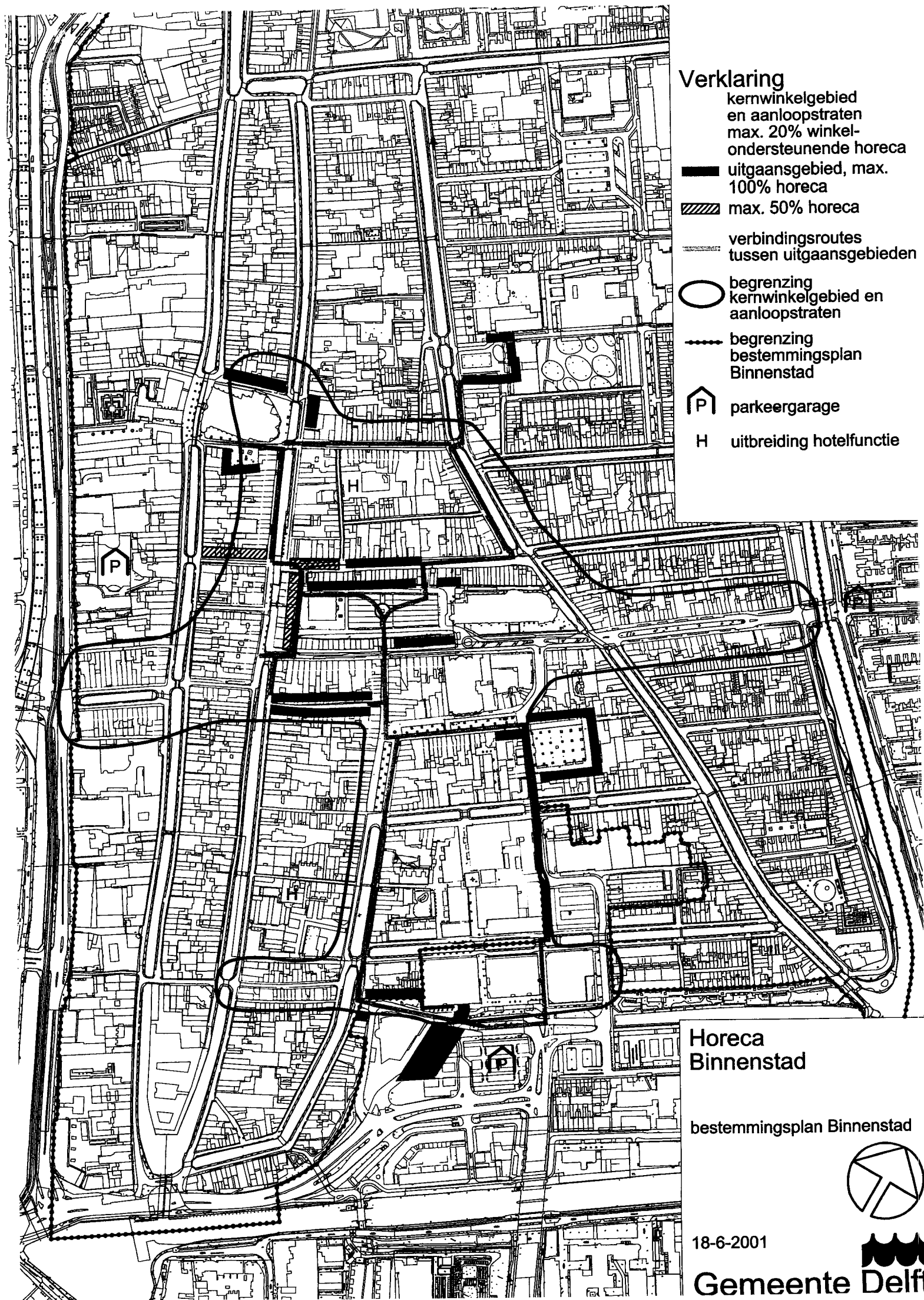
INFORMATIE EN INSPRAAK

De ontwikkeling van de horeca is een onderwerp dat velen bezig houdt. Uitbreiding van het aantal vestigingen moet daarom goed met alle betrokkenen worden gecommuniceerd en voldoende draagvlak hebben. Nadat medio 2000 besloten is onderzoek te laten verrichten is in december van dat jaar het rapport Marktplan Adviesgroep verschenen. De opdracht voor het onderzoek is in samenwerking met K.H.N. afd. Delft/Oostland verstrekt. In mei 2000 is in het Binnenstadsforum gediscussieerd over de ontwikkelingsrichting van de horeca. Vervolgens is op 5 juli een algemene informatie- en inspraakbijeenkomst georganiseerd. Deze is door ongeveer 30 belangstellenden bezocht. Het verslag is aan deze nota toegevoegd.

Gedurende de tweede helft van juni en de eerste helft van juli heeft de nota ter inzage gelegen. De mogelijkheid bestond om schriftelijke reacties te geven. Negen brieven zijn ontvangen. Hiervan is een ambtelijke notitie opgesteld die aan burgmeester en wethouders is voorgelegd. De indieners van de reacties hebben allen een exemplaar van deze notitie ontvangen waarin hun reactie is besproken.

Naar aanleiding van de informatie- en inspraakbijeenkomst de ontvangen brieven is het stuk op een aantal plaatsen aangepast.

De conclusie is dat voor het nieuwe horecabeleid voldoende draagvlak bestaat.



Verklaring

- kernwinkelgebied en aanloopstraten
max. 20% winkelondersteunende horeca
-  uitgaansgebied, max. 100% horeca
-  max. 50% horeca
-  verbindingroutes tussen uitgaansgebieden
-  begrenzing kernwinkelgebied en aanloopstraten
-  begrenzing bestemmingsplan Binnenstad
-  parkeergarage
-  uitbreiding hotelfunctie

Horeca Binnenstad

bestemmingsplan Binnenstad

18-6-2001

