



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen

ADVIES LG LEISURE

**Vestiging speelautomatenhal Westdam
6-8 te Steenberg**





Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen



Middelburg Stadsschuur 2
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 (118) 653737
fax: +31 (118) 615912

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 (76) 5317444
fax: +31 (76) 5317455

web: www.rdh.nl

opdrachtgever
titel

Lg Leisure
"Vestiging speelautomatenhal Westdam 6-8 Steenberghe"

projectnummer
datum

SB 001
12 november 2011

Definitief

12 november 2011

Inleiding

Cg Leisure is voornemens om op de Westdam 6-8 te Steenberg en een automatenhal te vestigen. Bij Cg Leisure rijst de vraag of op het voormelde perceel een automatenhal gevestigd kan worden. Voorts heeft de gemeente Steenberg en aangegeven dat zij de voor de vestiging van een automatenhal de voorkeur geven aan de Markt, vanwege de daar geldende uitgebreidere horecabestemming.

Overwegingen

Zowel de gronden aan de Westdam als die aan de Markt zijn gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Steenberg en" van 27 maart 2008 (vgl. bijlage 1).

De gronden voor de locatie Westdam 6-8 hebben de bestemming "Horeca". De plankaart geeft aan dat deze percelen 100% mogen worden bebouwd en de goot (- of boei-boord)hoogte bedraagt 6 meter.

De horeca bestemming kent de volgende doeleindenomschrijving:

"(...)horecadoeleinden (H) zijn bestemd voor horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals (...)"

In artikel 1 van het vigerende bestemmingsplan wordt een horecabedrijf omschreven als:

"(...)een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- Het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;*
- Het exploiteren van zaalaccomodatie;*
- Het verstrekken van nachtverblijf."*

De Staat van Horeca-activiteiten kent drie categorieën:

- 'lichte horeca';*
- 'middelsware horeca' (waaronder zalenverhuur zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en dansevenementen);*
- 'zware horeca' (waaronder partycentrum, regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek-/dansevenementen).*

Van belang in dezen is hoe het begrip horeca, in casu horecabedrijf, is gedefinieerd. Dit is met name van belang nu speelautomatenhallen in zijn algemeenheid binnen diverse bestemmingen voorkomen. Verwezen wordt naar de bijlage 2. Gelet op het bovenstaande, de doeleinden omschrijving van de bestemming Horeca, de definitie van horecabedrijf en de Staat van Horeca-activiteiten sluit het vigerende bestemmingsplan de vestiging van een speelautomatenhal niet uit. Niet noodzakelijk is dat het vigerende bestemmingsplan gronden aanwijst specifiek voor speelautomatenhal.

De gemeente Steenbergen geeft er de voorkeur aan om de speelautomatenhal te vestigen op de Markt. De aldaar geldende bestemming is 'Centrumdoeleinden', waar door middel van een arcering horecafuncties tot en met categorie 3 is toegestaan (vgl. bijlage 3). Weliswaar biedt deze horeca categorie in algemene zin ruimere mogelijkheden, doch voor de vestiging van een speelautomatenhal maakt dit niets uit. Immers de uitbreiding tot categorie 3 ziet op: dancing, discotheek, nachtclub en een partycentrum voor regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek-/ dansevenementen. In deze opsomming wordt niet een speelautomatenhal vermeld. Noch wordt er in het bestemmingsplan bij gebruiksverbod een speelautomatenhal uitgesloten.

Voorts zij opgemerkt dat nu de gemeente er de voorkeur aangeeft dat de vestiging van de speelautomatenhal op de Markt plaatsvindt, ervan uit gegaan kan worden dat de gemeente Steenbergen een speelautomatenhal onder het begrip horecabedrijf schaaft. Daarbij zij opgemerkt dat de bestemming 'Centrumdoeleinden' die vigeert voor de Markt op dit punt geen detaillering/specificering van de gebruiksregeling in zich heeft dan wel beoogt.

Opgemerkt zij, dat de gemeente Steenbergen geen aparte verordening heeft t.a.v. speelautomaten. Afdeling 10 van de APV van de gemeente Steenbergen ziet op dit onderwerp. Daarin staat vermeld dat een exploitatievergunning wordt geweigerd indien de vestiging van een speelautomatenhal strijd oplevert met het vigerende bestemmingsplan. In casu is dat niet het geval. Derhalve is de horecabestemming voor de Westdam even zo goed geschikt voor de vestiging van een speelautomatenhal als de horecabestemming op de Markt.

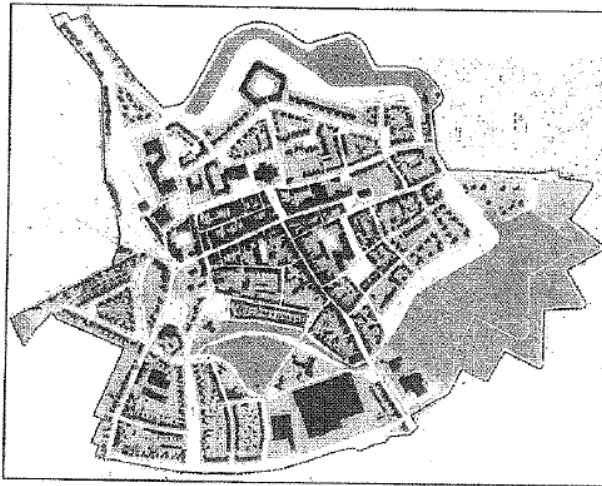
Middelburg, 12 november 2011
mr. F.C.M. van Gulp
adviseur RO/Omgevingsrecht

Bijlage 1



behoort bij besluit van de raad
der gemeente Steenbergen
dd. *17* ²⁰⁰⁶ nr. 06
de G. n. n.

GEMEENTE STEENBERGEN



BESTEMMINGSPLAN CENTRUM STEENBERGEN

Artikel 12 Horecadoeleinden (H)

12.1 Doelendomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor Horecadoeleinden (H) zijn bestemd voor horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de subbestemming Hd: uitsluitend een dansschool is toegestaan.

12.2 Bouwvoorschriften

12.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de onder 12.1 genoemde voorzieningen.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.2 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één dienstwoning toegestaan, met dien verstande dat de inhoud van deze dienstwoning ten hoogste 1000 m³ bedraagt, tenzij op de plankaart anders is bepaald;
- b. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen ter plaatse mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60%, tenzij op de plankaart anders is bepaald;
- c. de goot(- of boeibord)hoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

		goot(- of boeibord)hoogte	bouwhoogte
1.	van hoofdgebouwen	zie plankaart	4,00 m hoger dan de maximale goothoogte
2.	van aanbouwen en bijgebouwen	3,00 m	5,00 m
3.	van erfafscheidingen	-	2,00 m
4.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3,00 m

12.2.3 Op de gronden die op de plankaart als waterkering zijn aangeduid, dient het bouwen plaats te vinden overeenkomstig de bepalingen in de Keur.

12.3 Gebruiksvoorschriften

12.3.1 Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doelendomschrijving en de overige voorschriften.

12.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken;

1. als opslagplaats voor bagger en grondspectie;
 2. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 3. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor lampen- en verrijfmiddelen;
- b. bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken als selsinrichting;

12.3.3 Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld onder 12.3.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. gebruik van bouwwerken, zoals kantines, voor direct aan de vereniging en bestemming gerelateerde activiteiten, niet zijnde bruiloften en daarmee vergelijkbare perscommerciële activiteiten.

12.3.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 12.1 ten einde horecabedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere maatgevende milieuspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten als genoemd in 12.1.

12.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 12.3.1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

12.3.6 Overtreding van het bepaalde in 12.3.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van de horecabedrijven kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de milieubelasting van de daartoe betreffende typen van horecabedrijven daartoe aanleiding geeft.

12.5 Procedure

Bij de voorbereiding van een besluit tot toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid en/of wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder 12.3.4, 12.3.5 en 12.4 dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.

Staat van Horeca-bedrijven

Categorie 1: "Lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van eteswaren en maaltijden) en doorechts slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1.a. Aan de detailhandelfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijsalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1.b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1.c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een verblijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, Chinees, McDrives).

Categorie 2: "Middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3: "Zware horeca"


Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).


(z) geen gebouwen en overkappingen

art.11  detailhandeldoeleinden

- a uitsluitend agrarisch verwante detailhandel
- b uitsluitend bouwmarkt
- d tevens dansschool, sportschool, fitnessruimten, internetcafé of daarmee gelijk te stellen functies
- k tevens kantoren
- s uitsluitend supermarkt
- v uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen
- w tevens bovenwoningen, geen dienstwoning zijnde
- (z) geen gebouwen en overkappingen

art.12  horecadoeleinden


- d uitsluitend dansschool

art.13  kantoordoeleinden

(z) geen gebouwen en overkappingen

art.14  agrarische doeleinden

(z) geen gebouwen en overkappingen


art.15  groenvoorzieningen

art.16  jachthavendoeleinden

(z) geen gebouwen en overkappingen

art.17  water


art.18  natuur

art.19  verkeersdoeleinden

MEDEBESTEMMINGEN (blad 1 en 2)


AANDUIDINGEN


AANDUIDINGEN


 kadastraal ondergrond


 plangrens


woningen


 grens blad 1 en blad 2


 bestemmingsgrens


 bestemmingsvlak

 bouwgrens

 bouwvlak


 hoofdoriëntatie


 maximale goothoogte

 maximale bouwhoogte


 maximale bebouwingspercentage


 benedenwoning toegestaan


 geen dienstwoning toegestaan


 mast toegestaan

 overbouwde doorgang















 brug

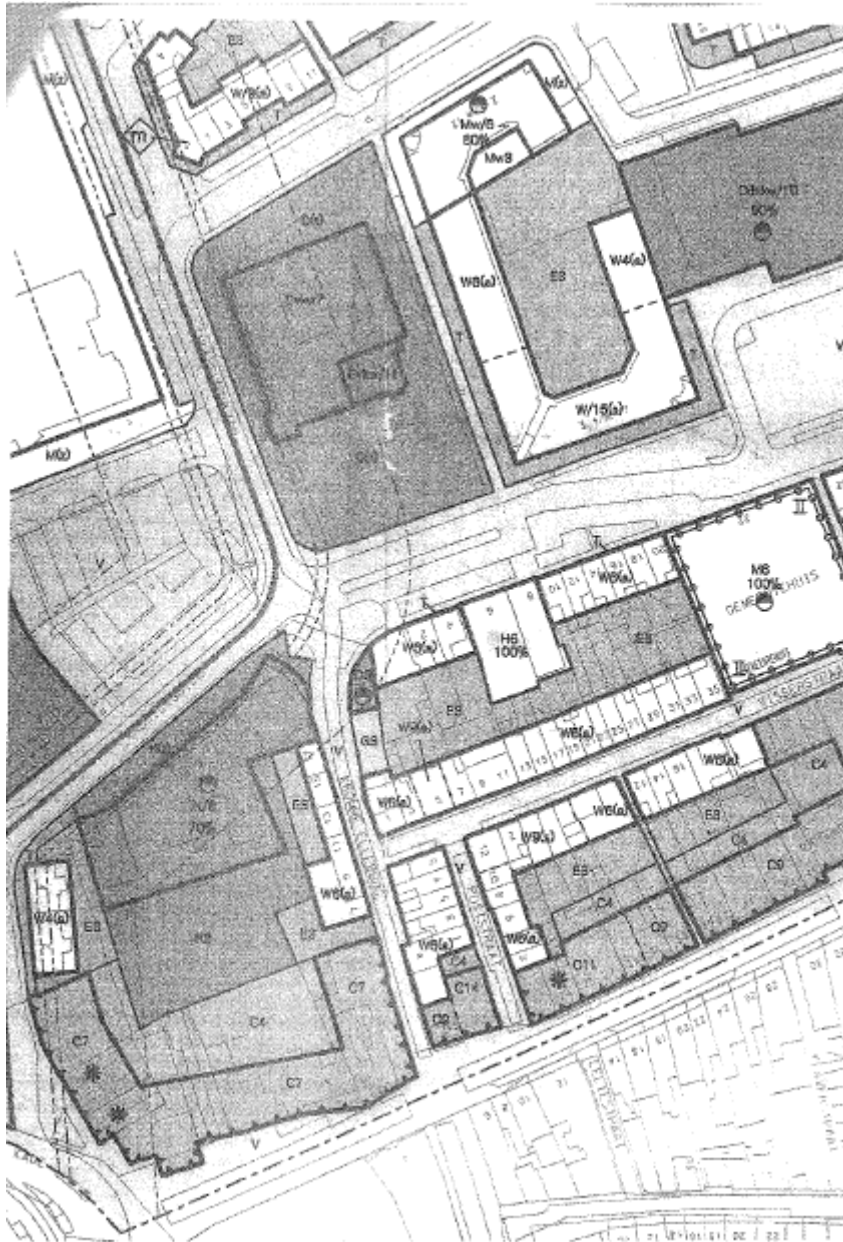
 langzaamverkeersroute

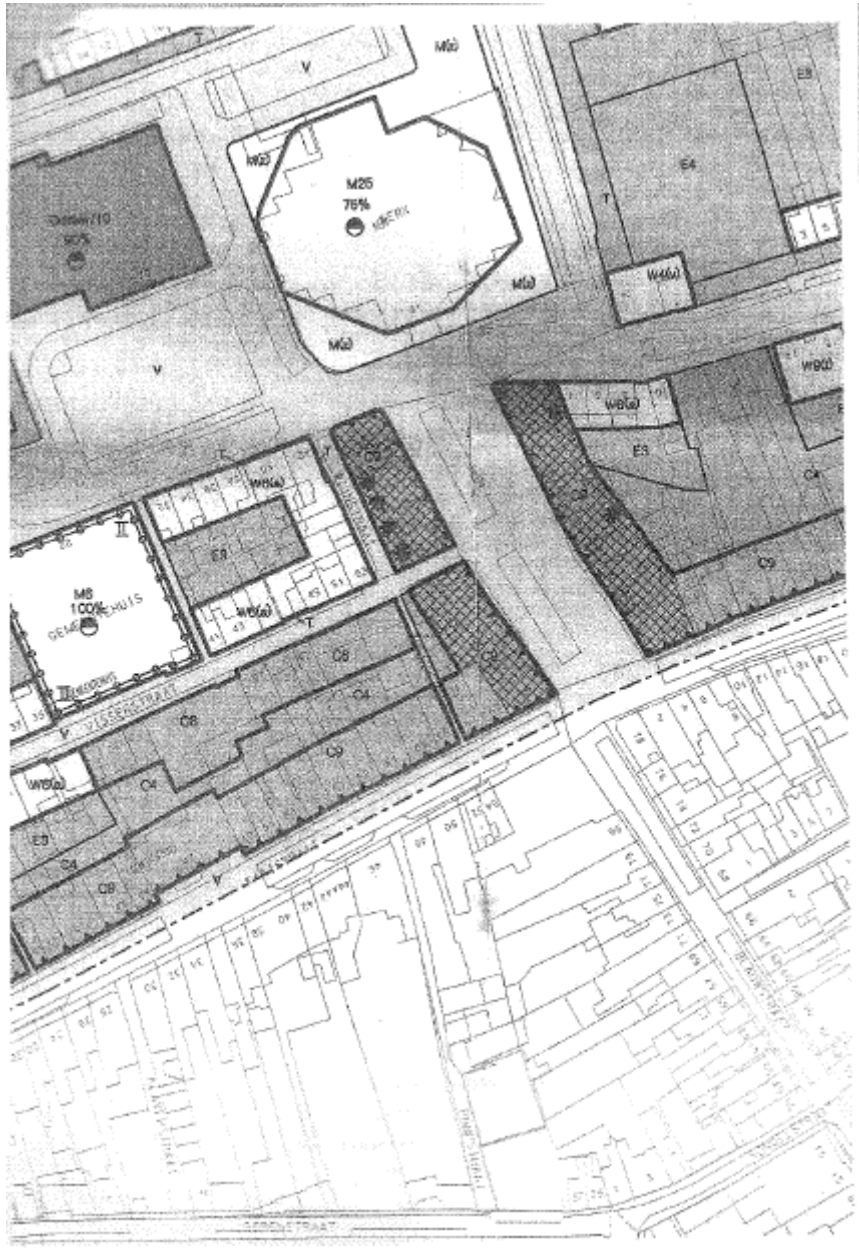
 ligplaats woonboten

 scheidingslijn

 dienstverlening toegestaan

		scheidingslijn
		dienstverlening toegestaan
		detailhandel toegestaan
al		horeca toegestaan
		horeca categorie 3 toegestaan
		horeca categorie 3 toegestaan
		kantoordoeleinden toegestaan
		maatschappelijke doeleinden toegestaan
		waterkering
		as boezemkering
		kernzone
		beschermingszone
		buitenbeschermingszone
		wijzigingsgebied





Bijlage 2

Gemeente Goes:	Zusterstraat 2 Bestemming: detailhandel en baliefuncties;
Gemeente Vlissingen:	Arsenaalplein 3 Bestemming: toeristisch-recreatieve doeleinden;
Gemeente Middelburg:	Plein 1940 19-21 Bestemming: rbw (recreatie inrichting + erboven wonen);
Gemeente Sluis:	Nieuwstraat 83a Bestemming: dagrecreatieve elkweervoorzieningen , horeca en maatschappelijke doeleinden;
Gemeente Schouwen Duiveland:	Hogezoom 182 Renesse Besteming: Dagrecreatieve doeleinden; Noordstraat 6 Burgh-Haamstede Bestemming: Dagrecreatieve doeleinden
Gemeente Veere:	Dishoek Bestemming GD-Gemengd en een subbestemming sr-1 voor de automatenhal.

Bijlage 3

Artikel 7 Centrumdoeleinden (C)

7.1 Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor Centrumdoeleinden (C) zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. detailhandel en dienstverlening;
 - c. kantoren;
 - d. praktijkruimten;
 - e. lokale maatschappelijke voorzieningen;
 - f. dansscholen, sportscholen, fitnessruimten, internetfokalen en daarmee gelijk te stellen functies;
 - g. horecavestigingen behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - h. ter plaatse van de aanduiding op de plankaart 'horeca categorie 3 toegestaan': de vestiging van horecabedrijven behorende tot maximaal categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan;
- een en ander, met dien verstande dat:
- i. de oriëntatie en hoofdingang van de bebouwing, met uitzondering van bebouwing als bedoeld onder 7.1. sub a, gelegen is aan een zijde van het bestemmingsvlak welke middels de aanduiding 'hoofdoriëntatie' op de plankaart is gemarkeerd;
 - j. wonen als bedoeld onder 7.1 sub a niet is toegestaan op de begane grond aan een zijde van het bestemmingsvlak welke middels de aanduiding 'hoofdoriëntatie' op de plankaart is gemarkeerd, tenzij op de plankaart anders is bepaald.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de onder 7.1 genoemde voorzieningen.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen.

7.2.2 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag ter plaatse van de gronden met de bestemmingsaanduiding C3 en C4 niet meer bedragen dan 75% van het deel van het bouwperceel dat valt binnen de bestemmingsaanduidingen C3 en C4.