Gemeente Amsterdam

Advies

Zaak-nummer: JB.23.005991.001

Advies van de bezwaarschriftencommissie naar aanleiding van het bezwaar van 14 maart 2023 tegen het besluit van 1 februari 2023. Met dat besluit is een omgevingsvergunning geweigerd aan I. Güngören-Yasar voor het plaatsen van een overkapping en windschermen op het terras van Erva café restaurant BV aan het Bezaanjachtplein 241.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren om:

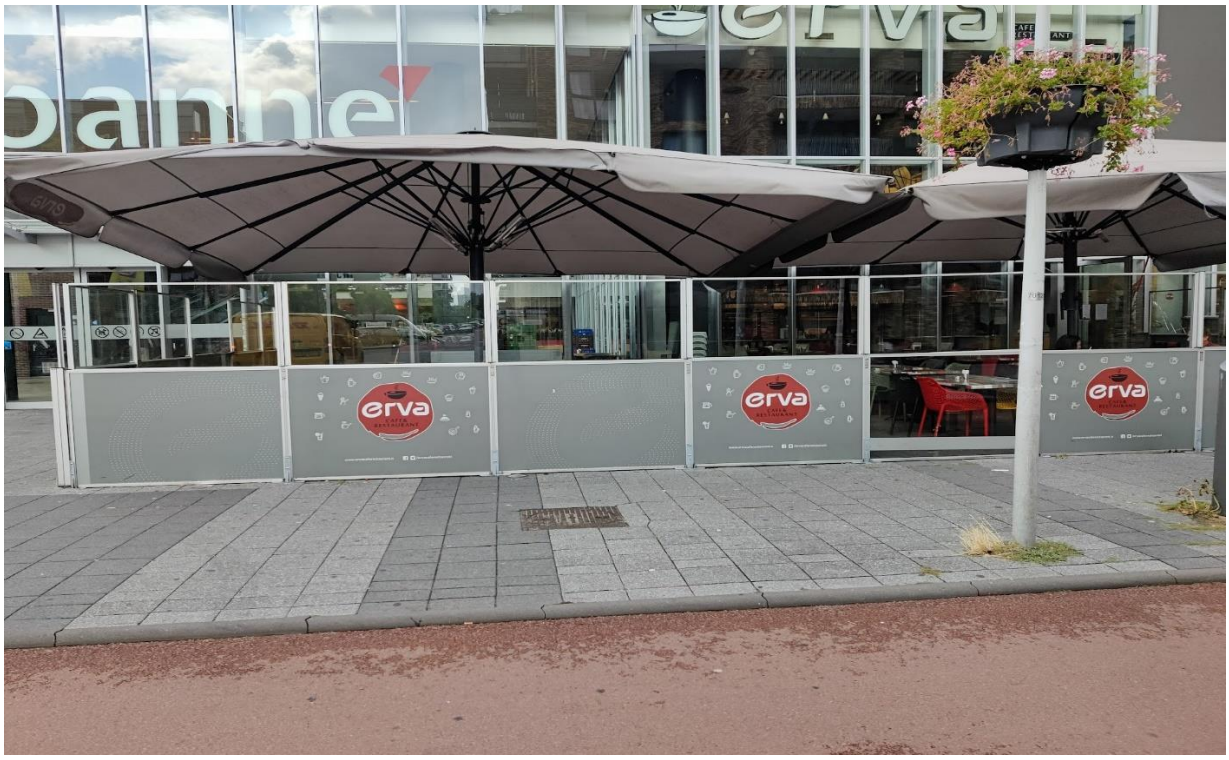
- Het bezwaar van mevrouw I. Güngoren-Yasar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 1 februari 2023 in stand te laten met inachtneming van de overwegingen in dit advies;
- het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Dat betekent, dat de omgevingsvergunning voor het plaatsen van een overkapping en windschermen op het terras van Erva café restaurant BV aan het Bezaanjachtplein 241 terecht is geweigerd.

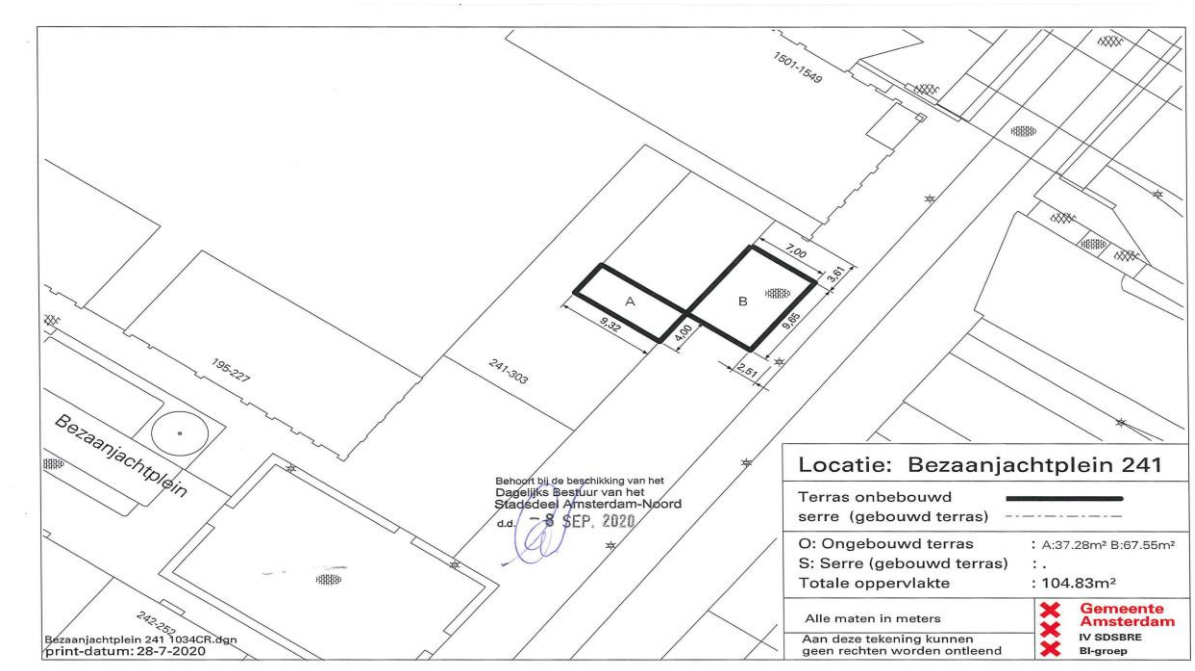
Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Inleiding

- Op 1 november 2022 diende S. Sahin namens mevrouw I. Güngören-Yasar (hierna: bezwaarmaker), eigenaresse van Erva café restaurant B.V., een aanvraag in voor een omgevingsvergunning (hierna: vergunning) voor het plaatsen van een overkapping en windschermen op het terras van Erva café restaurant B.V. aan Bezaanjachtplein 241.
- Bij besluit van 1 februari 2023 (kenmerk Z2022-N002873) weigerde het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) de vergunning.
- Op 14 maart 2023 diende S. Sahin namens bezwaarmaker een bezwaarschrift in tegen het besluit. De gronden van bezwaar zijn aangevuld op 28 maart 2023 en 15 juni 2023.



Het huidige terras aan het Bezaanjachtplein 241met losse windschermen en parasols



Het vergunde terras in de exploitatievergunning van 8 september 2020



Op de onderste tekening het project zoals aangevraagd met vaste glazen wanden en een uitschuifbaar dak

3. Ontvankelijkheid

Wij achten het bezwaarschrift ontvankelijk. Het is binnen de bezwaartermijn ingediend. Bezwaarmaker is de aanvrager van de vergunning en daarom belanghebbend bij het besluit. Het bezwaarschrift voldoet daarnaast aan de overige eisen die de Algemene wet bestuursrecht daaraan stelt (hierna: Awb). Wij kunnen de bezwaargronden daarom inhoudelijk behandelen.

4. Bezwaren

De bezwaargronden luiden - samengevat - als volgt:

- *Terras/doorstroom*
  Het terras verstoort de ruimtelijke kwaliteit aan het Parlevinker niet. Het straatprofiel is nog steeds breed en lang genoeg waardoor het hoofdbouwvolume niet in het geding komt. De gebruiksruimten blijven ongewijzigd ondanks de overkapping en de windschermen. Het transparant project maakt het beeld aan de Parlevinker open en ruimtelijk.
  De doorstroom voor voetgangers is prima. Niet het terras zorgt voor minder loopruimte, maar de prullenbakken en de lantaarns die er staan. De gemeente is verantwoordelijk voor het straatmeubilair. Zij zou dat kunnen verplaatsen, waardoor de loopruimte een meer open karakter krijgt. Voetgangers hebben bovendien ruimte aan de andere kant van het fietspad of langs het terras.

- *Ontmoetingsplaats.*
  Er is weinig horeca in Noord. De onderneming is een verrijking voor de buurt. Het heeft een sociale functie doordat het een ontmoetingsplaats is voor vrouwengroepen om er samen te eten. De ruimte is nodig om de klanten te kunnen bedienen.
- *Overlast.*
  De geluidsoverlast wordt met de overkapping opgelost.
- *Schade.*
  Vanwege de harde wind/regen vallen de parasols om en raken ze beschadigd.
- *Precedentwerking.*
  Dit speelt niet, omdat geen enkele onderneming een soortgelijke situatie heeft.

Verzoek welstandstoets
Op 15 juni 2023 ontvingen wij een aanvulling op het bezwaar van Gijsbert Gebiedsontwikkeling, een deskundige die door bezwaarde is ingeschakeld om te adviseren.
Hierin wordt onder andere het volgende aangegeven:
Voorliggende aanvraag verruimt de publieke gebruiksruimte. In plaats van parasols en terras afscheiding kiest aanvrager met zijn aanvraag nu voor een transparante uitvoering in dezelfde maatvoering in het horizontale en verticale vlak. Het idee hierachter is gebruikers een betere ervaring te geven door hen meer comfort te bieden. De uitvoering in glas is van grotere ruimtelijke kwaliteit dan de terrasafscheiding en parasols die in 2019 akkoord zijn bevonden. Bovendien gaat de aanvraag een meer herkenbare duurzame relatie aan tot de architectuur van het aanliggende pand. De uitvoering in glas zorgt bovendien voor een verbetering van de ervaring van gebruikers in de omliggende de ruimte. Het verzoek is om de aanvraag door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te laten toetsen.

5. Hoorzitting

Op 27 juni 2023 vond er een digitale hoorzitting via MS Teams plaats. Hieraan namen deel:
- Mevrouw I. Güngören-Yasar, bezwaarmaker;
- De heer G. Voerman; Gijsbert Gebiedsontwikkeling;
- De heer G. Kwakkenbos, stedenbouwkundige van de afdeling Ruimte & Duurzaamheid, namens het college

Bezwaarmaker gaf - samengevat - de volgende aanvullingen op het bezwaar:

- Het waait erg hard op terras. Dat komt onder andere door het hoge gebouw aan de overkant van de onderneming. De parasols (aangeschaft voor ca. € 30.000,-) vallen om en raken beschadigd. Het is een dure investering om ze te vervangen.
- Er is veel last van hangjongeren en hangouderen die naast het terras staan te drinken en joints staan te roken. Door de bovenburen worden spullen naar beneden gegooid waaronder ook sigarettenpeuken. De parasols zijn hierdoor ook beschadigd.
- De onderneming heeft nu de uitstraling van een snackbar. Zij wil haar droom verwezenlijken om het pand op te fleuren door onder andere de overkapping te laten maken omdat de binnenruimte te klein is.
- Zij heeft naar een oplossing gezocht voor het wind probleem, maar heeft dat niet gevonden. Zij liet ons live beelden zien hoe de parasols stuk zijn en er scheef bij hangen. Ook liet zij de prullenbak zien die volgens haar in de weg staat.

- De overkapping is wel verplaatsbaar. Er zijn verschillende mogelijkheden zoals oprolbare windschermen. De bij de aanvraag overgelegde tekening is slechts een voorbeeld. Zij wilmet het stadsdeel kijken wat mogelijk is. Weer een aanvraag indienen en leges betalen is zonde van de tijd en het geld.

De heer Voerman gaf - samengevat - de volgende toelichting op zijn verzoek:

- In de omgevingsvergunning van 2019 voor het terras staat niet dat het terras verplaatsbaar moet zijn.
- Er is nu geen planologisch onderzoek gedaan.
- Er wordt nu gekozen voor een duurzame oplossing, een overkapping met windschermen.
- De massa van het terras blijft hetzelfde. Dit ziet er fraaier uit dan het terras wat er nu staat. Het gaat niet om een ander gebruik van de ruimte.

De heer Kwakkenbos gaf - samengevat - de volgende toelichting op het stedenbouwkundige advies:

- Vaststaat dat er geen bezwaar is tegen het terras zoals vergund in de omgevings-vergunning in 2019. Het terras moet verplaatsbaar en verwijderbaar zijn.
- Dit project is een semi-permanent bouwwerk met vaste wanden en een vast dak. De openbare ruimte zal hierdoor definitief in gebruik worden genomen.
- Dit wordt in de regel nergens toegestaan in Amsterdam. Uitzonderingen zijn het Leidseplein en Rembrandtplein. Als dit project toegestaan zou worden, zal er precedentwerking ontstaan in de stad. Dit moet voorkomen worden, want het gaat om de openbare ruimte.
- Hij snapt het wind probleem. Hier kan hij niets aan doen. Bezwaarmaker kon bij het aanleggen van het terras hiervan op de hoogte zijn.
- Straatmeubilair zoals prullenbakken en lantaarns staan er vanwege hun functie. De prullenbak zou verplaatst kunnen worden in overleg met de collega's van afdeling Beheer, zodat de doorstroom verbeterd kan worden. De lantaarn kan niet verplaatst worden; er hoort verlichting te zijn.
- Over het hangprobleem kan hij vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen oordeel geven.
- Als er een negatief stedenbouwkundig advies is, wordt er geen welstandsadvies gevraagd. Dit om discussie te voorkomen.

6. Toetsingskader

Dit staat in de bijlage bij het advies.

7. Overwegingen

Wij dienen te beoordelen of het besluit in heroverweging stand kan blijven en overwegen als volgt.

7.1. Het besluit

Het project ziet op het plaatsen van een overkapping en windschermen aan de voorkant van het pand aan Bezaanjachtplein 241.

De vergunning is geweigerd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo));
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo om af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Banne Buiksloot II".

Het bouwen van een bouwwerk.
Een aanvraag om de vergunning voor een bouwactiviteit wordt getoetst aan het limitatief-imperatief stelsel van de Wabo. De aanvraag wordt geweigerd als er sprake is van één van de weigeringsgronden van artikel 2.10, eerste lid, sub a t/m e van de Wabo. Het gaat om strijd met de Bouwverordening Amsterdam 2013, het Bouwbesluit 2012, het bestemmingsplan en/of de redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening Amsterdam 2013
Het college stelt dat de bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 niet gelden voor het project.
Wij zien geen aanleiding om hieraan te twijfelen.

Bouwbesluit 2012
Het college stelt dat het aannemelijk is, dat het project voldoet aan de bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Het project is beoordeeld aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de gebruiksfuncties: bijeenkomstfunctie. Wij zien geen aanleiding om hieraan te twijfelen.

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Banne Buiksloot II" (hierna: bestemmingsplan) geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de enkel bestemmingen "Gemengd-I" en "Verkeer".

Het college stelt, dat het project in strijd is met artikel 17, eerste lid van het bestemmingsplan, omdat het niet is toegestaan een overkapping met windschermen te realiseren op gronden met de bestemming "Verkeer".
Wij zien geen aanleiding om hieraan te twijfelen.

Het college heeft daarom de aanvraag terecht aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "planologisch strijdig gebruik" als bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, sub c van de Wabo.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid
Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het college overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, sub c, van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de vergunning te verlenen in afwijking van de bepalingen van het bestemmingsplan.
Voor de plaatsing van een overkapping met windschermen biedt artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht een afwijkingsmogelijkheid, een buitenplanse afwijking (kruimelgevallenregeling). Voor deze afwijking moet een goede ruimtelijke onderbouwing zijn.

Uit dit artikel blijkt dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan als het bouwwerk niet hoger is dan 5 meter en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m2.

Het college heeft het project getoetst en heeft besloten om niet af te wijken van artikel 17, eerste lid van het bestemmingsplan. Als motivering wordt gegeven:
Door het realiseren van een permanente terrasopstelling in de vorm van een overkapping met hoge windschermen, wordt de stedenbouwkundige structuur en haar ruimtelijke kwaliteit aan het Parlevinker verstoord. Als men vanuit Banne Noord-West, onder de Ijdoornlaan, het Bezaanjachtplein benadert via het Parlevinkenpad, ervaart men in de stedenbouwkundige structuur een open ruimte die steeds breder en weidser wordt met aan weerszijde adressen, terrassen en straatjes. De breedte, de ruime opzet en de trapsgewijze verbreding van dit straatprofiel zijn bewust door een steden bouwkundige op deze manier ontworpen en zullen door het realiseren van een permanente terras opstelling in de vorm van een bouwvolume aan de voorzijde van het hoofdbouwvolume aan het Bezaanjachtplein 241 dusdanig vernauwd en aangetast worden, dat deze ruimtelijke structuur met haar karakter en kwaliteit verstoord wordt en daardoor ook de voetganger minder ruimte krijgt om deze plek te passeren via de daarvoor bedoelde voetpaden.
Er staan prullenbakken, vlaggenmasten en lantaarns in de straat en er worden fietsen geparkeerd voor het terras op de stoep. Op deze manier wordt de droomstroom voor voetgangers dusdanig beperkt, dat het realiseren van een permanent bouwvolume in diezelfde ruimte het nog moeilijker maakt om nu en in de toekomst deze voetgangers ruimte vrij te houden. Voetgangers moeten bij drukte uitwijken naar het fietspad, wat gevaarlijke situaties kan opleveren. Dit is niet wenselijk.
Momenteel is de locatie al voorzien van een tijdelijk terras, maar het karakter van dit terras oogt door de lage schermen van maximaal 1,50 meter hoogte en de parasols ook daadwerkelijk als een terras. Dit wordt daardoor beschouwd als een separaat onderdeel in het straatbeeld en niet als een gebouw of een bouwvolume.
De voorgestelde plannen suggereren een permanente aanbouw aan de voorzijde van het hoofd bouwvolume in het straatbeeld, ter plaatse van het terras met een hoogte en met de ruimtelijke eigenschappen van een permanent bouwvolume.
Om bovengenoemde redenen en om precedentwerking in de toekomst te voorkomen, kan er vanuit stedenbouwkundig oogpunt daarom niet mee worden gewerkt met de beoogde plannen.
De gemeente wil de beleving van het straatprofiel zoals het ooit ontworpen en bedoeld is vanwege ruimtelijke kenmerken, veiligheid en gebruiksvriendelijkheid voor de voetgangers niet aantasten, maar juist beschermen.

7.2. Belangenafweging

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Het college kan echter afwijken van het bestemmingsplan. Bij het gebruikmaken van deze bevoegdheid heeft het college beleidsvrijheid. Bij de keuze om wel of niet in te stemmen met een afwijking van het bestemmingsplan, gaat het college onder meer na of het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voorts moeten de belangen worden afgewogen. Hierover overwegen wij als volgt.

7.3. Stedenbouwkundig advies
De ruimtelijke motivering van de stedenbouwkundige om niet mee te werken aan verlening van de vergunning, vinden wij van voldoende gewicht. De stedenbouwkundige heeft indertijd het straat profiel daar zo ontworpen dat het breed en wijd is. Door het project, een permanent gebouw in plaats van een verplaatsbaar terras, wordt het ruimtelijk effect van het straatprofiel teniet gedaan.

Door het straatmeubilair (de lantaarn) zal de doorstroom voor voetgangers, als dit project er zou komen, beperkt worden en zelfs gevaarlijke situaties opleveren. Het project op deze plaats is ruimtelijk ongeschikt.
Wij kunnen ons daarom vinden in de overweging van het college om de vergunning te weigeren. De beleving van het straatprofiel zoals ooit ontworpen en bedoeld dient vanwege ruimtelijke kenmerken, veiligheid en gebruiksvriendelijkheid voor de voetgangers niet aangetast te worden maar juist beschermd te worden.

7.4. Bezwaargronden

- *Terras/doorstroom*

De gebruiksruimte en de doorstroom van voetgangers zou door de overkapping met windschermen niet wijzigen.
Wij kunnen bezwaarmaker niet volgen hierin.
De overkapping met windschermen wordt een semi-permanent bouwwerk, dat niet verplaatsbaar is, althans dat blijkt uit de tekening bij de aanvraag. De gebruiksruimte wijzigt dus wel degelijk. Bezwaarmaker heeft sinds 23 mei 2019 een vergunning voor een terras en het plaatsen van windschermen met een hoogte van 1,50 meter en parasols. Het gaat om een verplaatsbaar terras want buiten de vergunde tijden moet het meubilair opgeruimd zijn. De openbare ruimte komt dan weer beschikbaar. Er is derhalve geen vergunning voor een permanent terras. Door het project zou er permanent beslag worden gelegd op de openbare ruimte. Dat moet voorkomen worden.
Wij vinden dat een terras met overkapping een geheel andere ruimtelijke uitstraling heeft dan een verplaatsbaar terras met parasols en losse windschermen.
Indien bezwaarmaker de prullenbak wil laten verplaatsen, kan zij daarover contact opnemen met de afdeling Vergunningen toezicht handhaving, zoals de vertegenwoordiger van het college tijdens de hoorzitting aangaf.

- *Ontmoetingsplaats*

De gebruiksruimte zou nodig zijn om de klanten te kunnen bedienen.
Wij kunnen bezwaarmaker niet volgen hierin.
Het volume van de gebruiksruimte wijzigt niet, zoals bezwaarmaker zelf aangeeft. Dat een semi-permanent bouwwerk meer comfort kan bieden aan de klanten, kunnen wij begrijpen. Dit mede gelet op het wind probleem. Echter, dit persoonlijk belang van een onderneming kan niet zwaarder wegen dan het algemeen belang van behoud van de openbare ruimte voor een ieder.
Wij kunnen ook begrijpen dat bezwaarmaker haar klanten zoveel mogelijk comfort wil bieden en hen wil ontvangen op een terras met overkapping, maar wij zijn van mening dat dit niet ten koste mag gaan van de vrije openbare ruimte.

- *Overlast*

De geluidsoverlast zou door de overkapping met windschermen verholpen worden.
Wij kunnen bezwaarmaker niet volgen hierin.
Indien er geluidsoverlast is van klanten, dient bezwaarmaker hun erop te wijzen dat dat niet mag. Zij draagt daarvoor de verantwoordelijkheid. Dit is geen reden om een serre te plaatsen.
Overlast is ook geen ruimtelijk aspect dat een rol speelt bij een vergunning. Het is een aspect van handhaving van de exploitatievergunning en het Activiteitenbesluit.

- *Schade*

Door de overkapping met windschermen zouden de parasols, die door de wind stuk gaan, niet meer nodig zijn.

Wij kunnen bezwaarmaker niet volgen hierin.
Bezwaarmaker zou tegen weersomstandigheden maatregelen kunnen treffen zoals de parasols met touw verstevigen. Hierin heeft bezwaarde een eigen verantwoordelijkheid. Dit is geen reden om een serre te plaatsen.

- *Precedentwerking*

Geen enkele ondernemer zou een beroep kunnen doen op het gelijksbeginsel.
Wij kunnen bezwaarmaker niet volgen hierin.
Als de vergunning voor een serre in de openbare ruimte verleend zou worden, zou elke onderneming dit willen hebben en is het hek van de dam. Dit moet voorkomen worden om de schaarse openbare ruimte te beschermen.

Wij zijn van mening dat de bezwaargronden geen aanleiding geven om te adviseren om het besluit te herzien. Wij vinden de bezwaargronden ongegrond. Wij zien geen reden om aan te nemen dat het belang van bezwaarmaker zwaarder zou moeten wegen dan het algemeen belang om de schaarse openbare ruimte open te houden en vrij te houden van gebouwen. Wij kunnen ons vinden in de motivering van het college om vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet mee te werken aan afwijking van het bestemmingsplan. De beleving van het straatprofiel dient, vanwege ruimtelijke kenmerken, veiligheid en gebruiksvriendelijkheid voor de voetgangers niet aangetast te worden, maar beschermd te worden. Een serre in de schaarse openbare ruimte toestaan zal precedent werking hebben en dat moet voorkomen worden.

7.5. Verzoek om vergoeding van proceskosten

Uit artikel 7:15 van de Awb blijkt, dat "*de kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, uitsluitend door het bestuursorgaan worden vergoed, op verzoek van de belanghebbende, voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid*."
Uit artikel 1 sub a van het Besluit Proceskosten blijkt dat "*een vergoeding van de kosten als bedoeld in artikel 7:15, tweede lid van de Awb, uitsluitend betrekking kan hebben op*
a. kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand."

Omdat wij adviseren om het besluit in stand te laten, wordt het verzoek om vergoeding van de proceskosten daarom afgewezen. De ingeschakelde deskundige van bezwaarmaker kan overigens niet worden aangemerkt als een beroepsmatig werkzame rechtsbijstandverlener.

8. Advies

Wij adviseren u om:
- Het bezwaarschrift van Erva Café en Restaurant B.V. ongegrond te verklaren;
- het besluit van 1 februari 2023 in stand te laten met in achtneming van de overwegingen in dit advies;
- het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Amsterdam, 10 juli 2023

w.g.
Mr. P. Nooij

voorzitter

w.g.
S. Ramcharan

secretaris

Bijlage: juridisch kader

Wabo
- Artikel 2.1., eerste lid, sub a en c
- Artikel 2.10., eerste lid, sub c en d
- Artikel 2.12., eerste lid, sub a onder 1 en 2

Bor
Artikel 4, eerste lid, van bijlage II

Bestemmingsplan
Banne Buiksloot II

Artikel 6.1.
De voor '<u>Gemengd - 1</u>' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ***wonen, waaronder mede begrepen short stay, inclusief aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;***
b. ***detailhandel, horeca I, horeca III, horeca IV, kantoren en consumentverzorgende dienstverlening op de 1ste en 2de bouwlaag;***
c. ***supermarkten op de 2de bouwlaag;***
d. ***ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk -1' is tevens de functie dienstverlening, niet zijnde geluidsgevoelige maatschappelijke functies op de 1ste, 2de en 3de bouwlaag toegestaan;***
e. ***ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' is tevens de functie maatschappelijke dienstverlening, niet zijnde geluidsgevoelige maatschappelijke functies op de 3de bouwlaag toegestaan;***
f. ***gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende toegangen voor wat betreft de 1ste en 3de bouwlaag;***

met de daarbij behorende:

g. ***tuinen;***
h. ***groenvoorzieningen;***
i. ***voet- en fietspaden;***
j. ***water;***
k. ***en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming***

Artikel 17. 1.
De voor <u>"Verkeer"</u> aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. rijwegen;
b. voet- en fietspaden;
c. onbebouwde parkeervoorzieningen;
d. pleinen;
e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' zijn bruggen dan wel viaducten toegestaan;
f. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maatschappelijk' zijn tevens voor bij onderwijsvoorzieningen, een medisch kinderdagverblijf en vergelijkbare maatschappelijke dienstverlening behorende buitenruimten toegestaan;

g. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' zijn tevens voor bij woningen behorende gebouwde terrassen en ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan;
h. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'horeca van categorie V' is tevens horeca V toegestaan;

met de daarbij behorende:

i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. water;
l. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.