

**Binnenstad**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1      Aanleiding	7
1.2      Nota van Uitgangspunten	7
1.3      Plangebied	8
1.4      Digitalisering	9
1.5      Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2      Ruimtelijke en functionele aspecten</b>	<b>11</b>
2.1      Inleiding	11
2.2      Ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur	12
2.3      Functionele structuur	17
<b>Hoofdstuk 3      Beleid</b>	<b>23</b>
3.1      Rijksbeleid	23
3.2      Provinciaal en (boven) regionaal beleid	26
3.3      Gemeentelijk beleid	29
<b>Hoofdstuk 4      Milieu- en Omgevingsaspecten</b>	<b>47</b>
4.1      Verkeer	47
4.2      Geluid	47
4.3      Luchtkwaliteit	49
4.4      Bedrijven en milieuzonering	50
4.5      Externe veiligheid	50
4.6      Bodem	54
4.7      Ecologie	55
4.8      Water	57
4.9      Archeologie	59
<b>Hoofdstuk 5      Planuitgangspunten</b>	<b>65</b>
5.1      Stedenbouwkundige uitgangspunten	65
5.2      Het Beschermd stadsgezicht	66
5.3      Functionele structuur	69
5.4      Ambitiekaart	79
5.5      Ontwikkelingen	80
<b>Hoofdstuk 6      Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>83</b>
6.1      Inleiding	83
6.2      Regels	83
6.3      Verklaring van de bestemmingen	84
<b>Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid</b>	<b>93</b>
7.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid	93
7.2      Resultaten inspraak	93

7.3	Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	93
7.4	Economische uitvoerbaarheid	94
7.5	Grondexploitatie	94
7.6	Handhaving	94
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>95</b>
Bijlage 1	Toelichting aanwijzingsbesluit Beschermd stadsgezicht	97
Bijlage 2	Uitleg categorieën en planregels dubbelbestemmingen archeologie	123
Bijlage 3	Inspraak- en vooroverlegnota	133
<b>Regels</b>		<b>157</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>		<b>159</b>
Artikel 1	Begrippen	159
Artikel 2	Wijze van meten	172
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>		<b>173</b>
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	173
Artikel 4	Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen	174
Artikel 5	Centrum - Horecagebied	175
Artikel 6	Centrum - Kernwinkelgebied 1	179
Artikel 7	Centrum - Kernwinkelgebied 2	182
Artikel 8	Centrum - Kernwinkelgebied 3	186
Artikel 9	Cultuur en ontspanning - Seksinrichting	189
Artikel 10	Detailhandel	191
Artikel 11	Dienstverlening	194
Artikel 12	Gemengd	197
Artikel 13	Groen	203
Artikel 14	Groen - Park	205
Artikel 15	Horeca	207
Artikel 16	Kantoor	209
Artikel 17	Maatschappelijk	211
Artikel 18	Verkeer	215
Artikel 19	Verkeer - Parkeergarage	217
Artikel 20	Verkeer - Parkeerterrein	218
Artikel 21	Verkeer - Railverkeer	219
Artikel 22	Verkeer - Verblijfsgebied	221
Artikel 23	Water	223
Artikel 24	Wonen	224
Artikel 25	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid	228
Artikel 26	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid	231
Artikel 27	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid	234
Artikel 28	Waarde - Archeologisch waardevol gebied rijksmonument	237
Artikel 29	Waarde - Beschermd stadsgezicht	238
Artikel 30	Waarde - Groeiplaats boom	240
Artikel 31	Waterstaat - Waterkering	241
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>		<b>243</b>
Artikel 32	Anti-dubbeltelregel	243
Artikel 33	Algemene bouwregels	244
Artikel 34	Algemene gebruiksregels	245

Artikel 35	Algemene aanduidingsregels	246
Artikel 36	Algemene afwijkingsregels	247
Artikel 37	Algemene wijzigingsregels	248
Artikel 38	Overige regels	249
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>251</b>
Artikel 39	Overgangsrecht	251
Artikel 40	Slotregel	252
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>253</b>
Bijlage 1	Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	253
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	255
Bijlage 3	Categorie-indeling Horeca	259
Bijlage 4	Lijst met toegestane horecabedrijven per horecagebied	261

# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De binnenstad is het bruisend hart van Deventer. De ligging aan de IJssel, het monumentale karakter en niet te vergeten een goed voorzien winkelcentrum én een aantrekkelijk woonmilieu maken de binnenstad beeldbepalend voor Deventer. De binnenstad kent een grote diversiteit aan functies, een bijzondere monumentale waarde én een grote dynamiek.

De bestemmingsplannen die nu voor de binnenstad gelden, voldoen niet meer aan de huidige eisen van een goede ruimtelijke ordening. Eén actuele planologische regeling voor de gehele binnenstad is van groot belang. De gemeente Deventer heeft daarom besloten om voor de hele binnenstad één nieuw bestemmingsplan op te stellen. Met het voorliggend bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen geactualiseerd:

1. Bergkwartier e.o. en Wijzigingsplan;
2. Boreelkazerneterrein (heel beperkt);
3. IJsselzone Binnenstad (gedeeltelijk);
4. Kernzone Binnenstad;
5. Leeuwenbrug/ Pikeursbaan;
6. Raambuurt (heel beperkt);
7. Singelgebied Binnenstad;
8. Smyrnastraat e.o.

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en de aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze reeds zijn opgenomen in de huidige bestemmingsplannen. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn afhankelijk van de situatie mogelijk. Tevens worden in dit bestemmingsplan ontwikkelingen meegenomen die in het verleden met een vrijstellingsprocedure of wijziging zijn gerealiseerd. Zo is voor het project Houtmarkt / Pikeursbaan reeds een eigen procedure doorlopen. De nieuwe regeling is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Naast de ontwikkelingen die wél zijn meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan, zijn er in de binnenstad ook enkele ontwikkelingen gaande die niet zijn meegenomen. Zo zijn er diverse projecten in het kader van de Visie Binnenstad-Zuid en de Verkenning Stationsomgeving die niet meegenomen worden in dit bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de verplaatsing van de bibliotheek, Filmhuis De Keizer en Theater Bouwkunde. Ook het Project Muggeplein en Project Rijkmanstraat zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De plannen voor deze locaties zijn nog niet voldoende uitgewerkt om mee te kunnen nemen in dit bestemmingsplan; uitgangspunt is daarom de vigerende regeling. Voor de verschillende locaties zal eventueel een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

### 1.2 Nota van Uitgangspunten

Vanwege de historische waarden die de binnenstad van Deventer kent is het van groot belang om eerst de uitgangspunten voor het gebied vast te stellen.

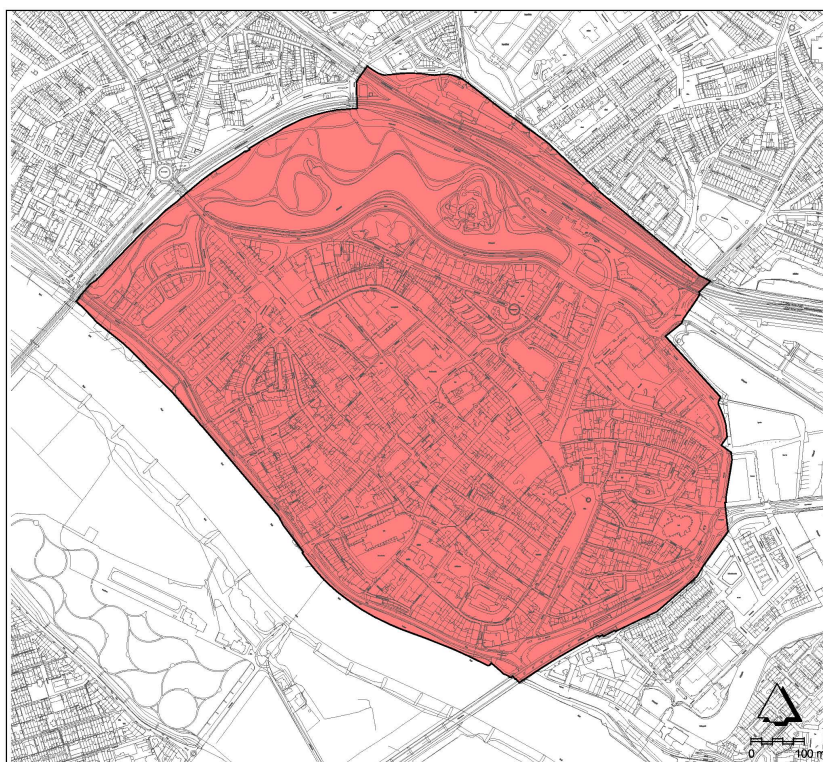
In januari 2010 is door de raad een aantal keuzes vastgelegd in de *Nota van uitgangspunten*

*Bestemmingsplan Binnenstad.* Vervolgens is specifiek voor de bescherming van de historische waarden een nieuwe systematiek opgesteld waarin de planologische regeling van het Beschermd stadsgezicht is beschreven. Basis voor deze nieuwe systematiek is de vigerende planologische regeling voor de binnenstad en de voorwaarden die gelden vanuit het aanwijzingsbesluit voor het Beschermd stadsgezicht uit 1988. De uitgangspunten van zowel de Nota van Uitgangspunten als deze plansystematiek zijn vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

Daarnaast gaat het bestemmingsplan één op één samen met het nieuwe horecabeleid *Ruimte voor kwaliteit, horecabeleid Deventer 2009 - 2014* en de *Structuurvisie Detailhandel Gemeente Deventer 2010*.

### 1.3 Plangebied

Het plangebied betreft de historische binnenstad van Deventer: het omvat het hele gebied gelegen tussen de IJssel en de Buitengracht; de Raambuurt en het Boreelkazerneterrein zijn hiervan uitgezonderd. Tevens maken het treinstation en het Rijsterborgherpark deel uit van het plangebied. De keuze voor de grenzen van dit plangebied is in 2002 bepaald bij de start van het project 'actualisering en digitalisering' van bestemmingsplannen. De indeling van de plangebieden is o.a. bepaald door de functie van het gebied en de 'leeftijd' van de bestemmingsplannen. In de navolgende figuur is het plangebied weergegeven.



*Plangebied Bestemmingsplan Binnenstad*



## 1.4 Digitalisering

Het bestemmingsplan is opgesteld als een digitaal raadpleegbaar plan. De digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Deze standaard, die slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, is verplicht in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De benaming van de bestemmingen en de kleuren op de digitale verbeelding, die in het vervolg plankaart wordt genoemd, zijn via een standaard opgezet. Op deze wijze zijn alle bestemmingsplannen die volgens de SVBP2008 zijn opgesteld, met elkaar te vergelijken.

Het vaststellen van een digitale versie is per 1 januari 2010 verplicht. Als er een analogo plan beschikbaar is, dan is de digitale versie de juridisch bindende versie.

## 1.5 Leeswijzer

De integrale herziening van de binnenstad van Deventer wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. De toelichting is op de volgende wijze opgezet:

- een omschrijving van de ruimtelijke en functionele aspecten van de binnenstad (hoofdstuk 2);
- het relevante beleidskader van rijk, provincie en gemeente (hoofdstuk 3);
- de omgevingsaspecten, waarin de afstemming met het ruimtelijke beleid plaatsvindt (hoofdstuk 4);
- de gemeentelijke afwegingen en de daaruit voortvloeiende planuitgangspunten voor de diverse functies, zoals die voortkomen uit de huidige situatie, het beleidskader en de omgevingsaspecten (hoofdstuk 5);
- de juridische toelichting, als toelichting op de regels en de bestemmingen (hoofdstuk 6);
- de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (hoofdstuk 7).



## Hoofdstuk 2 Ruimtelijke en functionele aspecten

### 2.1 Inleiding

De historische binnenstad van Deventer is een van de mooiste van Nederland. De rijke geschiedenis van de stad zien we terug aan de IJssel, in de straten en op de pleinen als de Brink, maar ook in haar gebouwen, waarvan er veel rijksmonument zijn. De binnenstad, omringd door de 17e-eeuwse vesting, is samen met de 19e-eeuwse stadsuitleg, de IJssel en het Worpplantsoen in 1988 op grond van de Monumentenwet als Beschermd stadsgezicht aangewezen.

Renovatie en stadsherstel in de afgelopen decennia hebben ervoor gezorgd dat de structuur van de stad is hersteld en de grote gaten zijn heringericht. Binnen het beschermde stadsgezicht zijn twee duidelijk herkenbare stadsdelen karakteristiek:

1. de Middeleeuwse dichtbebouwde kern: het oude historische deel met nog duidelijk te herleiden omgrenzing;
2. de 19e-eeuwse, ruimer opgezette schil tussen de middeleeuwse stad en de Buitengracht.

Het plangebied voor het bestemmingsplan Binnenstad is omvangrijk. Binnen het grote plangebied zijn verschillende deelgebieden te herkennen met elk eigen kenmerken en een eigen dynamiek. Functioneel en stedenbouwkundig is het plangebied op te delen in de volgende vijf deelgebieden:

- het Bergkwartier;
- de Stationsomgeving (inclusief de kantorenlocaties);
- het Singelgebied;
- de Kernzone;
- de IJsselzone.

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur (paragraaf 2.2.) en de functionele structuur (paragraaf 2.3.).

## **2.2 Ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur**

### **2.2.1 *Landschap en prehistorische ontwikkeling***

De ontwikkeling van de middeleeuwse stad Deventer begint in de 8ste eeuw. In de eeuwen daarvoor was er geen verschil tussen de locatie van de huidige binnenstad en het omliggende platteland. De bewoning concentreerde zich op de hoge delen van het landschap. Deze landschappelijke structuur is in de binnenstad nauwelijks meer te herkennen. Oorspronkelijk waren er drie hoger gelegen delen: de Noordenberg, de omgeving van de Assenstraat en het Bergkwartier. Deze hogere delen waren vermoedelijk al in de prehistorie intensief in gebruik. Op het Burseplein zijn sporen en vondsten uit het laat mesolithicum (6400-4900 voor Chr.) aangetroffen. Aan de Bursestraat zijn scherven en vuursteen uit het neolithicum (4900-2000 voor Chr.) gevonden en kwam ook aardewerk uit de late bronstijd of vroege ijzertijd (1200-500 voor Chr.) voor. Ook in het Bergkwartier werden sporen uit de bronstijd aangesneden en verspreid over de stad zijn sporen en scherven uit de ijzertijd en Romeinse tijd aangetroffen. De eeuwen van intensieve bebouwing die volgden, hebben er toe geleid dat veelal slechts losse sporen en scherven worden aangetroffen zonder dat hierin nog samenhang te herkennen is.

### **2.2.2 *Het ontstaan van de nederzetting Deventer (8ste eeuw na Chr.)***

Toen Lebuïnus in de 8ste eeuw zijn kerkje stichtte, bestond Deventer waarschijnlijk al. Het was vermoedelijk niet meer dan een klein cluster boerderijen op het platteland. Door de ligging op een locatie waar de IJssel kon worden overgestoken en de aanwezigheid van een kerk met geestelijken werd de nederzetting in de periode die volgde geleidelijk belangrijker. Tot op heden zijn nauwelijks sporen uit de vroegste periode van de stad Deventer gevonden. Dit is waarschijnlijk te verklaren door de geringe omvang van de nederzetting die de trefkans kleiner maakt en de verstorende werking van allerlei grondwerkzaamheden in de eeuwen die volgden. Alleen op het Burseplein zijn sporen uit de 8ste eeuw aangetroffen. Verder beperken de aanwijzingen zich tot losse scherven die in jongere sporen zijn aangetroffen. Deze vondsten concentreren zich in een zone rond de Lebuïnuskerk en in een deel van het Noordenbergkwartier.

Indien wordt aangenomen dat de huidige Grote Kerk is ontstaan uit de kerk van Lebuïnus, is het waarschijnlijk de kern van de oudste nederzetting rond deze kerk ligt. Onder de Assenstraat is een grafveld aangetroffen dat op basis van 14C dateringen met de oudste nederzetting samenhangt. Vooralsnog kan ook niet helemaal worden uitgesloten dat de eerste kerk bij dit grafveld lag. Over de ontwikkeling van het Bergkwartier in de eerste eeuwen van de stad is nauwelijks iets bekend. Dit is vooral het gevolg van het ontbreken van onderzoek in deze zone. Opvallend is de vondst van een aantal skeletten tussen de Bergkerk en de Brink, die op basis van 14C dateringen in de 8ste eeuw worden gedateerd. Dit zou een aanwijzing kunnen zijn voor de aanwezigheid van een tweede bewoningskern in de omgeving van de Bergkerk waarvan de doden tussen de Bergkerk en de Brink begraven werden.

### 2.2.3 *Van agrarische nederzetting naar stedelijke nederzetting*

Tot ongeveer 850 was Deventer waarschijnlijk nog een open nederzetting met een grotendeels landelijk karakter. De aangetroffen huizen hadden nog een gevarieerde oriëntatie. Ook de constructie wijkt nog nauwelijks af van de huizen die op het platteland stonden. Ook andere indicatoren voor een meer stedelijk karakter, zoals geïmporteerde keramiek, zijn nog niet in grote hoeveelheden aanwezig. De nadruk zal nog sterk op landbouw hebben gelegen. In de tweede helft van de 9de eeuw kwam hier verandering in. De gehele stad werd in percelen verdeeld, die tot op de dag van vandaag de basis vormen van de inrichting van de binnenstad. Met de percelen kwamen ook de belangrijkste straten van de binnenstad tot stand. Er is vermoedelijk een direct verband tussen de plundering van Dorestad en de groei van landinwaarts gelegen nederzettingen, zoals Deventer en Tiel. De handelaren vestigden zich verder landinwaarts om aan plundering te ontsnappen. In het laatste kwart van de 9de eeuw werd Deventer echter zelf slachtoffer van plunderende Vikingen. Een deel van de binnenstad werd geplunderd en ging in vlammen op.

### 2.2.4 *De bouw van een wal, groei en krimp*

Kort na deze aanval kwam de eerste wal rond het stedelijk gebied tot stand die het tracé Molenstraat-Smedenstraat-Brink-Polstraat volgde. Hoewel de wal een aanzienlijk gebied omgaf, was in de 10de eeuw waarschijnlijk het grootste deel van het gebied binnen de wallen in gebruik. Aan vrijwel alle staten zijn sporen en vondsten uit deze periode aangetroffen. In het Noordenbergkwartier en aan de Smedenstraat neemt sporendichtheid verder van de IJssel af. Of dit ook ter hoogte van de Overstraten het geval is, moet vooralsnog in het midden blijven.

Na 850 werden de huizen vooral aan de voorzijde van de percelen aan de straten gebouwd. Het betrof relatief kleine huizen van 10 tot 13 m lang en ongeveer 5 m breed, die waarschijnlijk alleen een begane grond en een zolderverdieping hadden. De huizen rustten op ingegraven palen, waardoor ze goed te herkennen zijn. Rond 950 kwam een nieuwe bouwtechniek op. De huizen werden niet meer op palen gefundeerd, maar kregen een zogenaamd houtskelet. De wanden rustten op een raamwerk van balken dat rustte op een lemen vloer. Doordat deze huizen niet meer waren ingegraven, gaan de sporen die ze hebben achtergelaten minder diep. Bij een verstoring zijn ze daardoor ook eerder verdwenen. Vaak worden slechts delen van de opvolgende leemvloeren teruggevonden. Een deel van deze huizen werd voorzien van een houten kelder. Enkele aan de Polstraat opgegraven kelders waren 10 en 12 m lang en 5 m breed. De oppervlakte van de huizen werd dus nauwelijks groter, maar het grotere aantal verdiepingen leidde wel tot grotere capaciteit.

Aan het eind van de 10de en in de loop van de 11de eeuw vond naar alle waarschijnlijkheid een geleidelijke krimp van de bevolking plaats. Deze krimp is archeologisch vooral te herkennen in de landinwaarts gelegen delen van het Noordenberg- en Smedenstraatkwartier, waar in de 11de eeuw vooral akkerpakketten zonder sporen van bebouwing tot stand kwamen. In een ander deel van de stad kwam rond 1050 het bouwen in tufsteen op. De dienstmannen van de bisschop lieten aan de Polstraat en het Grote Kerkhof huizen van tufsteen bouwen. De opgegraven huizen varieerden sterk in grootte. Het kleinste was niet groter dan 5,5 x 5 m, terwijl het grootste 22 x 6 m mat. De meeste bewoners van de stad bleven woonachtig in huizen van hout.

### **2.2.5 Bisschopshof en kapittel**

Centraal in de nederzetting lag het kapittelcomplex. Het centrum van dit gebied werd gevormd door de Lebuïnuskerk en de bisschopshof. De oudste fase van de bisschopshof dateert uit de tweede helft van de 10de eeuw. Mogelijk vormden kapittelklooster en bisschopshof op dat moment nog één geheel. Waarschijnlijk kwam de scheiding van bisschopshof en kapittel tot stand onder bisschop Bernold rond 1040. Al in de 11de eeuw werd de bisschopshof aan de noordzijde omgeven door een muur en gracht. Mogelijk omsloot de gracht het gehele immuniteitsgebied waarbinnen ook het Grote Kerkhof gelegen was, maar hiervoor is tot op heden nauwelijks bewijs. Aan de oostzijde van de immuniteit lagen ook de proosdij en de woningen van de leden van het kapittel. Aanvankelijk voerde de leden van het kapittel een gezamenlijke huishouding. Later gingen de leden een eigen huishouding voeren en kregen ze ook eigen huizen, die zich concentreerden in de zone langs de Grote Poot en de Sandrasteeg. Later ontstonden ook kapittelhuizen buiten deze zone en vooral in het Noordenbergkwartier.

### **2.2.6 Wallen, grachten en muren**

Rond 1050 werd de bestaande wal rond de stad naar buiten verhoogd en verbreed. Voor de nieuwe wal werd een bredere en diepere gracht aangelegd. Mogelijk is er een verband met de overdracht van landsheerlijke rechten door de Duitse Keizer aan de bisschop van Utrecht. Enkele opgravingen hebben indirecte aanwijzingen opgeleverd voor een tufsteen muur of tufstenen torens op de wal. Het gaat vooral om losse tufsteenfragmenten in de bovenste lagen van de wal. Er zijn geen fragmenten in situ aangetroffen, zodat deze bouwfase uit het eerste deel van de 12de eeuw als sterk hypothetisch moet worden beschouwd. Er is weinig of niets bekend over het uiterlijk van de verdediging aan de IJsselzijde van de nederzetting. Aan de rivier lag een van de twee havens van Deventer. Kades op verschillende hoogtes, zoals opgegraven aan de IJsselstraat, moesten het mogelijk maken zowel bij hoog als bij laag water aan te meren. Ook aan de IJsselzijde zal een verdedingswerk geweest zijn dat de handel zo min mogelijk moest hinderen. In de 12de eeuw werd het Bergkwartier van groter belang. Ergens in de 12de eeuw werd waarschijnlijk de eerste wal rond het Bergkwartier aangelegd. Rond 1250 werd begonnen met de bouw van een bakstenen muur, torens en poorten rond het gehele stedelijke gebied inclusief het Bergkwartier. Kort nadat de eerste muur gereed kwam, werd begonnen met de bouw van een tweede muur buiten de bestaande stadsmuur. De zone tussen de muren bleef militair gebied. Deze dubbele stadsmuur vormde tot de Tachtigjarige Oorlog de ruggengraat van de verdediging. In de 15de en 16de eeuw vonden wel toevoegingen plaats, zoals de Noordenbergtoren en de Bolwerken de Keizer en Graaf van Buren.

### **2.2.7 De verstening van huizen en openbare gebouwen**

De stadsbranden van 1225 en 1334 maakten pijnlijk duidelijk hoe kwetsbaar de houten stad was voor vuur. Een kleine brand sloeg al snel over naar omliggende huizen en legde hele stadswijken is as. Vanaf 1360 kende de stad subsidies op harde bouwmaterialen. In de 13de tot 15de eeuw vond een geleidelijke verstening van de huizen plaats. Men begon veelal met vervangen van beide zijmuren waarbij de voorgevel en achtergevel van hout bleven. Later werd dan vaak eerst de voorgevel vervangen en als laatste volgde de minder zichtbare achtergevel. Op de daken werden stro en riet geleidelijk vervangen door daktegels en later dakpannen. Geleidelijk versteende zo het straatbeeld. Het was echter zeker niet zo dat alle huizen van baksteen waren. Aan de randen van de stad lagen in de 15de eeuw nog steeds huizen die geheel of gedeeltelijk van hout waren. De toevoeging van het Bergkwartier aan het stedelijk areaal gaf niet voldoende ruimte in de steeds rijker wordende en groeiende stad. In de 13de en 14de eeuw verdwenen de adellijke hofsteden uit de noordoosthoek van de stad. De steden en de bisschop beperkten de macht van de adel in de 14de eeuw steeds verder en verdreven de adel uit de stad.

### **2.2.8 Kloosters & gasthuizen**

De bouw van de stadsmuren en de verstening gingen hand in hand met de bloei van Deventer. De vrije ruimte in de stad werd geleidelijk opgevuld. Zo werden in de stroken achter de muren huizen opgetrokken en werden ook de grote kavels van de adellijke hofsteden heringedeeld. Op een deel van de locaties verrezen huizen, terwijl elders gasthuizen en klooster werden opgetrokken. Het ontstaan van nieuwe gasthuizen in de late middeleeuwen is typisch voor een stedelijke omgeving. Een deel van de stichtingen was het initiatief van het stadsbestuur dat zo zorg droeg voor de zwakkeren in de samenleving. Ook particulieren stichtten gasthuizen en gasthuisjes voor de opvang van specifieke groepen behoeftigen. Deventer kende daarnaast binnen de muren verschillende gemeenschappen van kloosterlingen. Naast het Franciscaner klooster bij de Broederkerk waren het vooral huizen en kloosters van de moderne devotie.

### **2.2.9 Stedelijke functies en openbare gebouwen**

De stedelijke functies concentreerden zich aan het Grote Kerkhof en de Brink. Aan het Grote Kerkhof stonden het stadhuis, het wanthuis, de stadsherberg en het stedelijke wijnhuis. Ook was hier de Latijnse school te vinden. Het stedelijk bestuur kwam vermoedelijk in de loop van de 12de en 13de eeuw tot stand. Mogelijk vergaderde het aanvankelijk in het onderkomen van het belangrijkste gilde, het lakenkoopmansgilde. Geleidelijk aan groeide het complex waarbij het, gezien de vondst van skeletten onder het stadhuis en de daarvoor gelegen stoep, zelfs delen van het kerkhof afsnoepte. Aan de Brink stonden vooral gebouwen die samenhangen met de handel, zoals het Heilige Geestgasthuis dat onder andere reizigers opving en De Waag.

### 2.2.10 **De Tachtigjarige Oorlog en de bouw van de vesting**

De Tachtigjarige Oorlog (1568-1648) maakte een einde aan de economische groei van Deventer. Naast de tijdelijke gevolgen die de belegeringen in 1578 en 1591 voor de handel hadden, zorgde de voortdurende strijd voor een ontvolking van het platteland dat sterk te lijden had onder de activiteiten van de strijdende partijen. Ook de handel over land viel grotendeels stil. De schade in de stad was enorm, honderden huizen waren beschadigd en stonden leeg. Ook de bevolkingsgroei kwam tot stilstand. De ruimte binnen de bestaande muren bood tot de 19de eeuw voldoende ruimte aan de bevolking van Deventer. Deventer werd een gewone provinciestad. De bestaande huizen werden verbouwd en uitgebreid. Er zijn in Deventer geen grote uitbreidingen uit de 17de, 18de en een groot deel van de 19de eeuw.

Ook in de zone direct buiten de muren had de Tachtigjarige Oorlog indirect grote invloed. In het gebied stond in de middeleeuwen nauwelijks bebouwing. Er stonden wat molens en hooischuren, lagen wegen, dijken en waterwegen, maar verder was het grotendeels leeg. De belegeringen hadden duidelijk gemaakt dat de stadsmuren niet meer bestand waren tegen de toegenomen vuurkracht en daarom werd aan het begin van de 17de eeuw besloten tot de bouw van de vesting. Het systeem van wallen en grachten kwam op het middeleeuwse landschap voor de muren te liggen. Deze vesting vormt de buitenste cirkel van dit bestemmingsplangebied. Geleidelijk aan werden buiten de muren maar binnen de vesting allerlei ambachtelijke en licht industriële activiteiten gehuisvest, zoals scheepswerven, windmolens, watermolens, blekerijen en leerlooierijen.



Plattegrond van Jacob van Deventer circa 1560.



### **2.2.11 De opkomst van de industrie**

In de 18de en vooral 19de eeuw werd de industrie steeds belangrijker. De bevolking groeide weer en ook de industrie had behoefte aan ruimte. In deze periode verschenen op verschillende plaatsen in de binnenstad industrieën, waarvan sommigen nog decennia lang in de binnenstad gehuisvest bleven. De arbeiders werden gehuisvest in nieuwe kleine woningen op de achtererven van de bestaande bebouwing. In deze zogenaamde Kameren woonden vaak grote gezinnen onder erbarmelijke omstandigheden. Op deze manier werd veel van de groene ruimte achter de huizen volgebouwd. Hieraan kwam pas een einde toen in 1874 de Vestingwet werd aangenomen. De vesting verloor haar functie en op de wallen en daarbuiten kon industrie worden gerealiseerd en woonwijken worden aangelegd. Ook de Binnengracht, de oude stadsgracht, verloor definitief haar functie waarna straten als de Pikeursbaan tot stand kwamen. Aan de zijde van het station verrezen op de vesting een groot aantal woonstraten.

## **2.3 Functionele structuur**

Het Deventer beleid is erop gericht om het evenwicht te behouden in de afweging van functies en structuren. Zo zal bij nieuwe ontwikkelingen altijd het effect worden getoetst op andere functies en/of ruimtelijke elementen. Binnen deze afweging dienen voor de afzonderlijke functies optimale voorwaarden te worden geschapen. Verdringing van economisch zwakkere functies (wonen) door sterkere, dient te worden voorkomen. Functies die door hun grootschaligheid het gewenste evenwicht dreigen te verstoren, dienen binnen de ruimtelijke mogelijkheden een specifieke plaats te krijgen in de structuur van de binnenstad of het direct daaraan grenzende gebied.

Hierna worden de verschillende functies besproken die in de binnenstad van Deventer voorkomen.

### **2.3.1 Wonen**

De binnenstad van Deventer kenmerkt zich door het historisch centrum, waar vooral De Brink met het aangrenzende Bergkwartier een toeristische trekpleister is. Hier komt een grote diversiteit aan functies voor.

Meer aan de rand van de binnenstad komen ook gebieden voor waar juist de woonfunctie meer vertegenwoordigd is. Zo kent het Bergkwartier veel middeleeuwse woningen, die vanaf de jaren zeventig zijn gerestaureerd, waardoor de woonfunctie is versterkt.

Begin jaren zestig telde de binnenstad nog 6.700 inwoners, terwijl begin jaren tachtig dit aantal meer dan gehalveerd was tot 3.100. Enkele nieuwbouwprojecten in de binnenstad hebben ertoe bijgedragen dat het inwoneraantal de laatste decennia weer een stijgende lijn te zien geeft tot ruim 5.100 inwoners op dit moment. Naar huishoudensamenstelling zien we in de binnenstad een oververtegenwoordiging van de éénpersoonshuishoudens, namelijk bijna 55%. In het woningaanbod overheerst het aandeel huurwoningen. Het aanbod huurwoningen bedraagt circa 67%.

De binnenstad kenmerkt zich door een grote variatie aan functies. Naast de woonfunctie heeft de binnenstad een recreatieve en verzorgende functie. Deze functiemenging is van belang voor de levendigheid van de binnenstad.

Het woonmilieu in de binnenstad kan gekarakteriseerd worden als stedelijk wonen in een

historische en monumentale omgeving. Karakteristiek voor de binnenstad is ook de variatie in woonfuncties door de variatie in woningaanbod. De kwaliteit van de openbare ruimte draagt bij aan het woonklimaat van de binnenstad.

### **2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen**

Van oudsher zijn diverse voorzieningen in de binnenstad gevestigd. Onder voorzieningen worden uiteenlopende voorzieningen verstaan, waaronder onderwijsinstellingen, kinderopvang, overheidsinstellingen en culturele instellingen.

Deventer is een onderwijsstad waardoor op diverse locaties in de stad, vooral ook buiten het plangebied, verschillende onderwijsvormen zijn gevestigd. In verband met het kleinschalige karakter van de binnenstad zijn diverse voorzieningen in de loop van de jaren verplaatst naar de nieuwbouw(wijken) buiten de binnenstad of aan de rand van de binnenstad (Deventer Schouwburg en De Leeuwenkuil).

Deventer is rijk aan culturele voorzieningen. Voorbeelden daarvan zijn het Cultureel Centrum De Leeuwenbrug, het Poppodium Burgerweeshuis, Theater Bouwkunde, de Stads- en Atheneum Bibliotheek en de Openbare Bibliotheek in het centrum.

Ook musea zijn goed vertegenwoordigd in Deventer, zoals het Speelgoed- en Blikmuseum en het Historisch Museum in De Waag. Daarnaast zijn er in de stad diverse locaties waar kunstenaars hun beroep/hobby uitoefenen in atelierruimten.

De meest opvallende voorzieningen in de binnenstad zijn de kerken, waarvan de Lebuïnuskerk de bekendste is.

In het deelgebied IJsselzone is naast het wonen, het bestuur een belangrijke functie. Het stadhuis en het (voormalige) stadskantoor zijn in dit deelgebied gelegen. Het gebouw De Leeuwenburg in de Stationsomgeving is momenteel in gebruik als stadskantoor.

### **2.3.3 Detailhandel**

Van oorsprong heeft de stad Deventer een regionale verzorgingsfunctie voor de omgeving voor wat betreft winkelvoorzieningen, waarbij vooral de historische binnenstad van Deventer ook een belangrijke aantrekkingskracht uitoefent op de verblijfsrecreant van buiten de regio.

Kenmerkend voor de winkelstructuur van Deventer is een groot aanbod aan kleinschalige winkelunits met een eigen identiteit en familietraditie. Daarnaast is er het eigentijdse Winkelcentrum De Boreel. Er is een omvangrijk en gevarieerd winkelaanbod waarbij de nadruk ligt op recreatief winkelen. Er bevinden zich voornamelijk winkels met niet-dagelijkse artikelen. De grootste concentratie van detailhandel bevindt zich voornamelijk in de Korte en Lange Bisschopstraat.

Richting de randen van de binnenstad neemt het aantal winkelvoorzieningen af en krijgen andere functies de overhand.

Het aantal winkels en het verkoopvloeroppervlak in de Deventer binnenstad is de laatste jaren licht gestegen.

#### **2.3.4 Horeca**

In de binnenstad komen verschillende soorten horeca voor. Het gaat om hotels, restaurants, cafés, discotheken of kleinschalige eetgelegenheden, zoals lunchrooms en snackbars. Op een aantal plaatsen in het centrum komt een concentratie van horecavoorzieningen voor, zoals op De Brink.

#### **2.3.5 Bedrijvigheid**

Ondanks dat er fysiek weinig ruimtelijke mogelijkheden zijn, zijn in de binnenstad diverse vormen van bedrijvigheid aanwezig, verspreid over de gehele binnenstad. De bedrijvigheid draagt, net als de andere functies, bij aan de levendigheid en het historische karakter van de binnenstad. Het gaat dan vooral om de ambachtelijke en/of toeristisch-recreatief gerichte bedrijvigheid die een centrumgebonden karakter heeft.

De beperkte mogelijkheden tot schaalvergroting geven bedrijven in de binnenstad weinig ruimte voor verdere ontwikkeling, waardoor het voor sommige bedrijven aantrekkelijker is om te verhuizen naar een locatie die deze mogelijkheden wél kan bieden.

#### **2.3.6 Kantoren**

De kantoren in de binnenstad bestaan vooral uit historische, representatieve panden. Door het historische karakter van de binnenstad als geheel, zijn in de loop van de jaren vrijwel alleen kleinschalige kantoorontwikkelingen tot stand gekomen.

In de omgeving van het station hebben wel grootschalige kantoorontwikkelingen plaatsgevonden. De stationsomgeving is interessant voor bedrijven die een hoge mate van openbaar vervoersafhankelijkheid kennen voor eigen personeel en/of bezoekersstromen. Het kantorenareaal nabij het station is sterk gegroeid door de uitbreiding van kantorencomplex 'De Leeuwenbrug'.

#### **2.3.7 Dienstverlening**

In de binnenstad bevinden zich ook diverse dienstverlenende bedrijvigheid. Dienstverlening is het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Het kan deel uit maken van een groter bedrijf of zelfstandig uitgeoefend worden. Gedacht kan worden aan een balie binnen een kantoor, maar ook aan een kapper. Deze bedrijvigheid is zowel in de uitlopers van het centrum als de gemengde gebieden te vinden en incidenteel daarbuiten.

#### **2.3.8 Verkeer en parkeren**

##### **2.3.8.1 Verkeer**

De binnenstad is voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar via een ringvormige route rond het centrum. Deventer is een goed bereikbare stad. In de spits kent de bestaande hoofdwegenstructuur enkele knelpunten op het gebied van verkeersafwikkeling, bijvoorbeeld ter hoogte van de Wilhelminabrug.

De wegenstructuur van de binnenstad is historisch bepaald. Er is sprake van smalle straten,

weinig openbaar groen en beperkte parkeergelegenheid. Er is in de binnenstad sprake van een radialenstructuur. Het ontstaan van deze structuur berust op de ontstaansgeschiedenis van de stad. Enkele grote pleinen onderbreken deze structuur.

De binnenstad van Deventer geldt als verblijfsgebied, waarbij doorgaand verkeer door het gebied zoveel mogelijk wordt ontmoedigd, gekoppeld aan een regime waarbij overal een snelheid van maximaal 30 km per uur geldt. Tevens worden op verschillende straten en pleinen gedurende het jaar evenementen gehouden, zoals de boekenmarkt, culturele evenementen als Deventer op stelten en het Charles Dickensfestijn

#### 2.3.8.2 *Fietsverkeer*

Het hoofdfietsrouten netwerk vormt het geheel van de belangrijkste fietsverbindingen in het stedelijk gebied van Deventer en tussen de kernen in het buitengebied. De hoofdfietsverbindingen in het stedelijk gebied worden onderscheiden in sterroutes en dwarsverbindingen. De sterroutes vormen verbindingen vanuit de wijken naar een cluster van centrale voorzieningen. Dit cluster komt overeen met de binnenstad en haar directe omgeving, met zijn combinatie van onder andere het NS-station, het (nieuwe) stadskantoor, de bibliotheek, winkels en buiten het plan gebied ondermeer de grote scholengemeenschappen. Voor de sterroutes streeft de gemeente naar non-stop-verbindingen: het aantal plaatsen waar fietsers moeten stoppen, moet zo klein mogelijk gehouden worden. Tussen de stralen van het sternetwerk bevinden zich dwarsverbindingen. Deze vormen drie ringen rond de binnenstad, aangevuld met verschillende verbindingen die om specifieke redenen van belang zijn, bijvoorbeeld voor het verbinden van woon- met werk- en schoollocaties. Inprikkers, die aansluiten op de fietsverbindingen, leiden de fietser naar parkeervoorzieningen op korte afstand van het kernwinkelgebied in de binnenstad.

#### 2.3.8.3 *Parkeren*

Op diverse plaatsen in de binnenstad en langs de ring van de stad kan worden geparkeerd. Er zijn parkeeraccommodaties voor de binnenstad in en aan de rand gelegen. Het gaat om de Centrumgarage, de Leeuwenbruggarage, Noordenbergpoortgarage en de (tijdelijke) Wilhelminabruggarage. Drie jaar geleden is hier de Boreelgarage aan toegevoegd. Doordat de binnenstad intensief bebouwd is, is er slechts op enkele plaatsen ruimte voor wat grotere parkeerconcentraties binnen de gracht.

Ook bevinden zich op enkele plaatsen stallingen voor het parkeren van fietsen, zoals naast de Centrumgarage en op het Lamme van Diesseplein.

### 2.3.9 *Openbare ruimte*

#### 2.3.9.1 *Water*

De stad Deventer is ontstaan op het punt waar de IJssel, de Schipbeek en de Dortherbeek samenkomen. Aan deze strategische ligging heeft Deventer haar bloei te danken. In de stad hebben grachten en kolken een belangrijke functie voor waterberging bij hevige neerslag. Daarnaast hebben ze ook een recreatieve functie. Enkele kolken in Deventer zijn tevens ecologisch van belang; deze zijn echter buiten het plangebied voor het bestemmingsplan Binnenstad gelegen.

Het water bestaat uit de Buitengracht rondom de binnenstad en de IJssel. De 17e-eeuwse vestingstad is nog herkenbaar door de waterpartijen die een vrijwel complete reeks vormen vanaf de Kapjeswelle tot aan de Zutphenselaan. De middeleeuwse stadsgracht aan de voet van de stadsmuur was nog tot in de negentiende eeuw aanwezig en is op een tweetal plaatsen

als depressie zichtbaar: bij de Sijzenbaan en bij de Walstraat. Met het ontmantelen van de vesting rond 1870 is een belangrijk deel van de vormen van de stadsgracht verdwenen. Bij de Singel, ter hoogte van het Rijsterborgherpark, is de oorspronkelijke grachtenstructuur herkenbaar.

#### 2.3.9.2

##### *Groen- en bomenstructuur*

De binnenstad is een intensief bebouwd gebied met smalle straten en weinig openbaar groen. Het groen heeft een hoge sierwaarde, maar door de beperkte ruimte laat de kwaliteit te wensen over. Binnen het plangebied komt verspreid liggend wel een groot aantal beschermenswaardige bomen voor.

Naast een waterhuishoudkundige functie heeft de Buitengracht ook een belangrijke functie in de groenstructuur.

Door de ligging tegen de binnenstad en de cultuurhistorische waarde heeft het naastgelegen Rijsterborgherpark de status van een stadspark. Het Rijsterborgherpark (Oude Plantsoen) is een restant van de oorspronkelijke omsingeling van de stad. Het park is aangewezen als rijksmonument en heeft een hoge gebruiks- en natuurwaarde.



## Hoofdstuk 3      **Beleid**

De gemeente Deventer werkt continu aan de kwaliteitsverbetering van de binnenstad. In de afgelopen jaren heeft de binnenstad onder andere aan kwaliteit gewonnen door de afronding van het project Boreelkazerne, met nieuwe winkels en een parkeergarage. Voor de detailhandel en horeca is recent nieuw beleid vastgesteld dat de komende jaren wordt ingevuld. In de binnenstad is constant sprake van dynamiek, plannen en vernieuwing.

Al deze nieuwe ontwikkelingen zijn onderdeel van eerder door de raad vastgesteld beleid. Het zijn ontwikkelingen die onder andere ingebed zijn in een ruimere visie voor de gehele stad, het Structuurplan Deventer 2025.

In het bestemmingsplan voor de binnenstad worden de verschillende beleidsstukken vertaald. Voor wat betreft het rijksbeleid en het provinciale beleid kan hier worden volstaan met een korte passage over het ruimtelijk beleid voor binnensteden. Het gemeentelijk beleid past binnen de kaders van dat rijks- en provinciaal beleid.

In onderstaande paragrafen wordt in het kort inzicht gegeven in het vastgestelde overheidsbeleid dat relevant is voor de ruimtelijke en functionele toekomst van de binnenstad. Het relevante beleid ten aanzien van onder andere archeologie, ecologie en water, is opgenomen in hoofdstuk 4.

### 3.1                **Rijksbeleid**

#### 3.1.1             ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Bijvoorbeeld door in de Randstad standaard snelwegen van 2x4 rijstroken aan te leggen. Uiterlijk in 2020 moeten op de drukste trajecten 6 intercity's en 6 sprinters per uur rijden. Reizigers kunnen zo de trein nemen zonder hun reis vooraf te plannen. Dit heet spoorboekloos reizen. Verder wordt veel geld uitgetrokken voor het verbeteren van het wegenonderhoud.

Verder worden bestaande wegen beter benut. Bijvoorbeeld door spitsstroken ruimer open te stellen en reizen buiten de spits te stimuleren.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de huidige situatie vastgelegd. In het bestemmingsplan spelen geen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR.

### **3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)***

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro is een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het gaat om Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. nieuwe tekst toelichting bestemmingsplan Binnenstad subparagraaf 3.2.1

Op 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de huidige situatie vastgelegd. In het bestemmingsplan spelen geen nationale belangen zoals genoemd in het Barro.



### 3.1.3 **'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte'**

In 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De modernisering van de monumentenzorg wordt hiermee voortgezet. De gemoderniseerde monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht en benut de instrumenten van ruimtelijke ordening. De Visie erfgoed en ruimte geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

Het rijk kiest voor de komende jaren vijf prioriteiten in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk

De veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen en voorkeuren zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in gebiedsgerichte belangenafweging. Gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Een groot deel van het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad is op grond van artikel 35 van de Monumentenwet aangewezen als Beschermd stadsgezicht. In overeenstemming met het gestelde in de Monumentenwet wordt de aanwijzing van het Beschermd stadsgezicht in het bestemmingsplan geïntegreerd. In paragraaf 5.2. wordt hier nader op ingegaan.

### 3.1.4 **Europese Kaderrichtlijn Water (2000)**

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst vinden we belangrijk in Europa. De nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Deventer valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan gereed, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen.

Conclusie

De Kaderrichtlijn doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig

bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit de Kaderrichtlijn doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

### **3.1.5 Het Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden etcetera. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene-) ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend op 2 juli 2003. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden.

Conclusie

Het Waterplan doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit het Waterplan doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

## **3.2 Provinciaal en (boven) regionaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel**

Op 1 juli 2009 is door Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn aan voor Overijssel zoals de provincie deze nastreeft. Eén van de opgaven voor de Omgevingsvisie is het ontwikkelen en beschermen van de groene kwaliteiten en het cultureel erfgoed. De waarden van cultureel erfgoed vormen een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van stad en land. Eigenheid en herkenbaarheid van regio's, steden en dorpen bepalen mede het welzijn van de inwoners van de provincie.

*(Binnen)steden*

Aan historische kernen / binnensteden van Overijssel wordt volgens de bij de Omgevingsvisie behorende gebiedskenmerkenkaart de volgende betekenis toegekend: *Ruimte voor multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, ov, et cetera en versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, het erfgoed en de monumenten.*

In de visie worden drie ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving geschetst. Deze ontwikkelingsperspectieven vormen de hoofdlijn van de provinciale ruimtelijke ontwikkelingsvisie. Een van de ontwikkelingsperspectieven is "steden als motor". Dit zijn gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon- werk- en voorzieningenmilieus waar de kwaliteiten identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding.

Ten aanzien van binnensteden vermeldt de visie de volgende ambitie en hoofdlijnen van beleid:

**(Binnen)steden**

*Ambitie*

Versterken van kernkwaliteiten (binnen)steden (monumenten, architectuur, water/groen, culturele voorzieningen, stationsgebieden, stadsrandzones).

*Hoofdlijn van beleid*

Versterken van de kracht van de binnensteden en stationsomgevingen door afspraken over binnenstedelijke woningbouw en investering in de ontwikkeling van stationsomgevingen. Het ontwikkelen van een proces dat voorziet in borging van de kwaliteit van stadsrandzones.

*Cultureel erfgoed*

Het cultuurhistorisch erfgoed speelt een belangrijke rol in de identiteit en leefkwaliteit van Overijssel. Dit erfgoed vertelt 'het verhaal van Overijssel' en bepaalt voor een belangrijk deel het aanzien van de steden, dorpen en platteland. Het culturele erfgoed is voor een belangrijk deel ook het 'visitekaartje' waarmee Overijssel zich presenteert en is mede bepalend voor de aantrekkingskracht van de provincie als recreatiegebied, woonomgeving en vestigingsplaats voor bedrijven.

De wettelijke taken voor het beschermen en behouden van het cultuur-(historisch) erfgoed, archeologisch en aardkundig erfgoed liggen hoofdzakelijk bij het Rijk en de gemeenten. Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten op 1 juli 2009 een Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. In deze Omgevingsverordening Overijssel 2009 is opgenomen dat, in aansluiting op wat al in de rijkswetgeving is geregeld, gemeenten bij de planontwikkeling in beeld brengen en rekening houden met de aanwezige aardkundige, archeologische en cultuur(historische) waarden en deze in hun planontwikkeling zo mogelijk benutten.

*Beschermde stads- en dorpsgezichten*

Overijssel kent een relatief groot aantal cultuurhistorisch waardevolle kernen en buurtschappen. Voor een aantal kernen geldt dat hun cultuurhistorisch en ruimtelijk belang van bovenlokale of bovenregionale betekenis is.

Dit heeft er mede toe geleid dat meerdere (delen van) kernen c.q. nederzettingvormen zijn of zullen worden aangewezen tot Beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet. Voor deze beschermde gezichten dient op grond van artikel 36 van de Monumentenwet een bestemmingsplan te worden vastgesteld waarin de karakteristieke waarden op adequate wijze worden veiliggesteld. Daarbij wordt opgemerkt dat de aanwijzing tot Beschermd stads- of dorpsgezicht niet automatisch betekent dat een dynamische ontwikkeling onmogelijk wordt.

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat in het op te stellen bestemmingsplan bekeken

zal moeten worden welke randvoorwaarden uit een oogpunt van bescherming van het stadsgezicht nodig zijn.

### **3.2.2 Waterbeheerplan 2010-2015**

Dit plan geeft aan hoe het waterschap Groot Salland werkt aan voldoende en schoon water en aan veilig wonen en werken tegen aanvaardbare kosten, nu en in de toekomst.

De hoofdthema's van het Waterbeheerplan 2010-2015 zijn: het waarborgen van de veiligheid, het beheer van het watersysteem (samenhang tussen grondwater en oppervlaktewater in relatie tot hoogteligging, bodemstructuur en grondgebruik) en het ontwikkelen van de afvalwaterketen.

Uitvoering van het thema Ruimte voor Water en het voldoen aan de KRWdoelen staan de komende jaren centraal, dit vraagt na het beschikbaar komen van ruimte voor de inrichting van het nieuwe watersysteem om een aangepast beheer en onderhoud.

In de afvalwaterketen is er een functionele samenhang tussen rioleringsstelsel en rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemeente en waterschap werken samen aan optimalisering en kostenbesparing.

### **3.2.3 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030**

De Regio Stedendriehoek is het samenwerkingsverband van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen. In deze vorm bestaat de Stedendriehoek sinds 2005. De besluitvorming is volledig in handen van de gemeenteraden. Binnen de regio wordt gezocht naar de beste plaatsen om woningen en bedrijventerreinen te realiseren, natuur te behouden en recreatieve en sociale voorzieningen te ontwikkelen, om de kwaliteit van de hele regio te verbeteren.

In 2007 is de *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 'Visie op het bundelingsgebied'* vastgesteld.

Dit bundelingsgebied omvat het centrale deel van de regio met de grote stedelijke kernen Zutphen, Deventer en Apeldoorn en het landelijk gebied daartussen. Voor het grondgebied buiten dit bundelingsgebied is een aparte Structuurvisie opgesteld *Regionale Structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek 2030 (2009)*.

Beide structuurvisies laten zien hoe de gemeenten samen streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. De structuurvisies zijn een richtinggevend kader voor beleid en uitvoering, waarin 'samenhang', 'integraal' en 'ontwikkelen' sleutelwoorden zijn.

Als eerste wordt geconstateerd dat de Stedendriehoek zich steeds sterker als een samenhangende regio manifesteert. Er is toenemende ruimtelijke samenhang en afhankelijkheid te zien tussen de verschillende regionale functies en activiteiten. Of het nu gaat om veranderingen in leefstijlen en woonwensen, om de ontwikkeling van de werkgelegenheid of het verplaatsingsgedrag van de Stedendriehoekbewoners: al deze ontwikkelingen beperken zich al lang niet meer tot de eigen stad of het eigen dorp, maar doen zich voor op regionale schaal. Dat is het schaalniveau waar afstemming en gezamenlijke ontwikkeling nodig is.

De Stedendriehoek staat in het bundelingsgebied voor de volgende opgaven:

- het benadrukken van de eigen identiteit in een steeds hechter wordend Europa;

- het oplossen van problemen op het gebied van water;
- het vitaal houden van de landbouw;
- het vergroten van de interne en externe bereikbaarheid, zowel op het gebied van automobilititeit als per openbaar vervoer;
- transformatie en herstructurering in wijken en dorpen, in relatie tot stedelijke en dorpse uitbreiding;
- het zorgen voor een gedifferentieerd aanbod van kantoorlocaties en bedrijventerreinen.

De Stedendriehoek zet in op het binden van jonge bevolking aan de kernen en steden, het actueel houden van de economie ervan en het meebewegen met veranderende leefpatronen door vergrijzing. In de grotere kernen gaat het om concentratie van gemeentelijke woningbehoeften, bundeling van bovenlokale zorgvoorzieningen en verdere verbetering van de regionale bereikbaarheid.

In de verstedelijkingsopgave voor het wonen binnen de Stedendriehoek speelt het bestaand stedelijk gebied een prominente rol: er wordt uitdrukkelijk gekozen voor verdere herstructurering en intensivering van het bestaand stedelijk gebied boven nieuwe stadsuitbreidingen.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 *Structuurplan Deventer 2025 (2004)***

In het Structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht.

Deventer wil ruimte bieden aan voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken.

##### **3.3.1.1 *Centrumfuncties***

Ten aanzien van de Deventer binnenstad wordt op het vlak van centrumfuncties en voorzieningen gesteld dat het beleid zich richt op een aantrekkelijk winkel- en uitgaansgebied, vergroting van de leisurefunctie en het benutten van culturele en historische kwaliteiten van de binnenstad en de IJssel. Doel is het kernwinkelgebied aantrekkelijker te maken door de openbare ruimte sterk te verbeteren, de leisurefunctie te vergroten en de historische kwaliteiten van de stad verder te ontwikkelen. Bijzonder onderdeel van de leisure-ontwikkeling in de binnenstad is de inrichting van de voormalige Boreelkazerne e.o. aan de rand van de historische binnenstad, net buiten het plangebied. Deze ontwikkeling is inmiddels gerealiseerd.

Het integraal streefbeeld Deventer Stad luidt als volgt:

In de stad Deventer is de stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken, één van de belangrijkste opgaven, naast de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties. De stedelijke herstructurering zal integraal worden aangepast; er ligt hier zowel een ruimtelijke, sociale als economische opgave. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zo veel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte. De capaciteit van de hoofdwegenstructuur zal worden vergroot.

Voor het zo goed mogelijk waarborgen van met name de interne bereikbaarheid van Deventer is aanpassing en opwaardering van de hoofdwegenstructuur noodzakelijk. Verbetering van de uitstraling van de diverse stedelijke entrees is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Tot slot wordt de centrumfunctie van Deventer de komende jaren verder versterkt. In en rondom de binnenstad is de Boreelkazerne heringericht en zal er sprake zijn van herontwikkeling van stedelijke pleinen, het stadskantoor en de bibliotheek.

#### 3.3.1.2 *Detailhandel*

Deventer kent een functionele winkelhiërarchie met een heldere ruimtelijke structuur. Diverse locaties worden onderscheiden waarvan de binnenstad er één is. De regionale positie is onder druk komen te staan. Het kernwinkelgebied is klein en de binnenstad mist een herkenbaar, goed winkelcircuit. Door de historische omgeving zijn, vooral voor enkele landelijk opererende formules, de winkelpanden in de binnenstad te klein van omvang. Ingezet wordt op vergroting van de attractiviteit, verbetering van de bereikbaarheid en uitbreiding van grootschalige detailhandel bij de Boreelkazerne.

#### 3.3.1.3 *Voorzieningen*

Deventer zet in op een volwaardig en compleet voorzieningenniveau, passend bij het schaalniveau van de buurt of wijk. In de binnenstad zijn veel culturele voorzieningen gevestigd die qua aard en omvang prima passen in de binnenstad.

#### 3.3.1.4 *Verkeer en parkeren*

Voor de stad en daarmee ook het stadscentrum wordt gestreefd naar een optimale bereikbaarheid met behoud van leefbaarheid en verkeersveiligheid. Kernpunten zijn het op- en herwaarderen van de hoofdwegenstructuur, het verbeteren en uitbreiden van het fietsnetwerk en het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen rond de binnenstad. Algemeen uitgangspunt op het vlak van verkeer en parkeren is een voor alle vervoerswijzen bereikbare en aantrekkelijke, zo veel mogelijk autoluwe binnenstad. Maatregelen in dit kader zijn ondermeer een betere bediening van de binnenstad met openbaar vervoer en een concentratie van parkeerplaatsen voor bezoekers in enkele grootschalige (nieuwe) parkeervoorzieningen, direct aan de toegangswegen. Ook het parkeren voor bewoners van de binnenstad is een aandachtspunt.

#### 3.3.1.5 *Openbare ruimte*

Deventer zet in op het verder versterken van de stedelijke structuur. Aandachtspunten zijn de relatie met de IJssel, de entrees van de stad en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte in combinatie met bijvoorbeeld herstructurering. Het versterken van de groenstructuur draagt bij aan de oriëntatie in en beleving van de stad.

### 3.3.2 **Structuurvisie Detailhandel (2010)**

De Structuurvisie Detailhandel is februari 2010 vastgesteld en per 1 april 2010 in werking getreden. De gemeente Deventer geeft de komende jaren met haar nieuwe detailhandelsbeleid bestaande winkelgebieden een kwalitatieve impuls. Daarmee ontstaat ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zoals schaalvergroting, brancheverbreiding en specialisatie.

De detailhandel speelt een belangrijke rol in de Deventer binnenstad. Met de sfeerbepalende winkels in het historische centrum en De Boreel, heeft Deventer een sterke en aantrekkelijke binnenstad. Door in te zetten op de kwaliteit en niet de kwantiteit, wil de gemeente meer eenheid en winkelplezier realiseren.

In de Structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen de dagelijkse en de niet-dagelijkse artikelensector. Voor de binnenstad geldt in de dagelijkse detailhandelsstructuur dat niet alleen een positie wordt vervuld binnen het eigen directe verzorgingsgebied, maar ook binnen de hele gemeente op het gebied van het specialistische en exclusieve en luxe aanbod. Voor de niet-dagelijkse detailhandelsstructuur vormt de binnenstad het recreatieve koopcentrum voor de lokale en regionale consument. Deze positie dient versterkt te worden. Het centrumgebied vraagt daarvoor om zowel ruimtelijke als functionele impulsen. Een deel van de beschikbare marktruimte dient gereserveerd te worden voor de doorontwikkeling van de binnenstad (Broederenplein, Stromarkt). Hier kan gedeeltelijk tegemoet gekomen worden aan de marktvraag naar grootschalige formules in de branchegroep mode en luxe. De Boreel, gelegen buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, vormt een volwaardig onderdeel van de binnenstad. Het versterkt de binnenstedelijke positie en geeft vorm aan grootschalige detailhandel die intensief bezocht wordt. Met het herstel van de Boreelkazerne moet de ruimtelijke relatie met de oude binnenstad versterkt worden.

#### **Toekomstperspectief en strategie binnenstad Deventer**

De binnenstad van Deventer is het hoofdwinkelgebied van de stad. Het betreft de binnenstad en De Boreel. Het toekomstperspectief is gericht op versterken van de detailhandelsfunctie door: *ruimte voor schaalvergroting, uitbreiding recreatief aanbod, verbetering routing zoals verbinding Walstraat-Boreel, Broederenplein, Stromarkt, Proosdijpassage, via Kleine Poort.*

### 3.3.3 **Economisch businessplan (2005)**

Het Economisch businessplan geeft het kader van het economisch beleid voor de gemeente Deventer. Centraal staat dat kennis en kwaliteit zorgen voor voldoende en gevarieerde werkgelegenheid. Dit wordt bereikt door een aantrekkelijk vestigingsklimaat, ondernemersklimaat en arbeidsmarkt te creëren, Om dit te realiseren wordt langs drie sporen financiële middelen ingezet. Deze sporen zijn: 1) advisering economisch beleid, 2) bijdragen aan projecten en 3) indirecte stimulering door de overheid geïnitieerde investeringen.

### **3.3.4 Horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit 2009-2014'**

In juni 2009 is het horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit 2009-2014' vastgesteld. Het horecabeleid is per 1 oktober 2009 in werking getreden. Dit beleid van de gemeente Deventer geeft horecabedrijven de mogelijkheid met nieuwe formules beter in te spelen op de snel veranderende wensen van de consument. De horeca kan een bredere doelgroep aanspreken en dat komt de vitaliteit en aantrekkelijkheid van de binnenstad ten goede. Daarbij wordt respectvol omgegaan met de huidige ruimtelijke en economische structuur van de stad en de leefbaarheid voor omwonenden. De vestigingsgebieden van de horeca blijven onaangetast in hun aard en verschijning. De beeldkwaliteit van de binnenstad blijft behouden. Het horecabeleid is ontwikkeld samen met horeca, politie, brandweer en enkele Brinkbewoners.

Vooraf op het centrale deel van De Brink krijgt de horeca meer ruimte om zich te vestigen. Onder voorwaarden is het mogelijk om zowel horizontaal (buurpanden) als verticaal (bovenverdiepingen) uit te breiden. Daarnaast mogen alle bedrijven in dit gebied langer open zijn. De kop van de Brink dient te worden behouden als verdeelcentrum van de binnenstad. Hierbij hoort een representatief aanbod aan functies. Op de andere binnenstadspleinen is beperkte uitbreiding mogelijk. Voor de woonwijken blijft het huidige beleid gelden.

Het nieuwe horecabeleid is vertaald in dit bestemmingsplan. In paragraaf 5.3.3. wordt dieper ingegaan op de categorisering en de gebiedsindeling die is opgenomen in het beleid.

### **3.3.5 Terrassenplan en Beleidsregels Terrassen**

In februari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders het Terrassenplan Deventer 2011 vastgesteld. In juni 2012 zijn de beleidsregels Terrassen door de burgemeester vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 21 juni 2012 in werking getreden. De afspraken die gemaakt zijn in het terrassenplan en alle andere aspecten die meespelen rondom de terrassen zijn nu verwoord in beleidsregels. Hierin staat wat wel en niet is toegestaan. Afsproken is dat op 1 april 2014 alle terrassen in de gebieden die zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht voldoen aan de criteria 'chique en ingetogen'.

### **3.3.6 Visie Binnenstad zuid (2004)**

In 2004 is de Visie Binnenstad zuid 'Stad aan de IJssel' vastgesteld. Deze visie geeft een stedenbouwkundige en programmatische visie voor de (middel)lange termijnontwikkeling van het gebied dat loopt van het Muggeplein, de Nieuwe Markt, Het Grote Kerkhof, de Zandpoort, het Sluiskwartier tot aan de Silo aan de Eerste Havenarm. Bedoeling van de Visie is om als referentiekader te fungeren voor projecten in het plangebied. Om het stadsbeeld stapsgewijs, maar op een samenhangende manier te operationaliseren, wordt voor het gebied dat centraal staat in de visie bepleit om:

1. vier nieuwe trekkers in de binnenstad te realiseren;
2. pleinen en openbare ruimte terug te geven aan de stad;
3. openbaar parkeren af te stemmen op een verbeterd verblijfsklimaat in de binnenstad;
4. stadsreparaties uit te voeren en
5. het Sluiskwartier en Silo e.o. te ontwikkelen tot eigentijdse milieus.

Tevens is in de visie ingegaan op de vraag hoe kwaliteiten en kansen in de binnenstad benut en versterkt kunnen worden en hoe kwetsbaarheden en onvolkomenheden te lijf gegaan kunnen worden. Aan de hand van zes thema's is hierbij een koers uitgezet. Het betreft de



volgende zes thema's:

1. kernwinkelgebied;
2. openbare ruimte en IJsselfront;
3. parkeren;
4. bereikbaarheid per auto;
5. publieke dienstverlening, gemeentelijke huisvesting en bibliotheek;
6. Sluiskwartier en omgeving Silo.

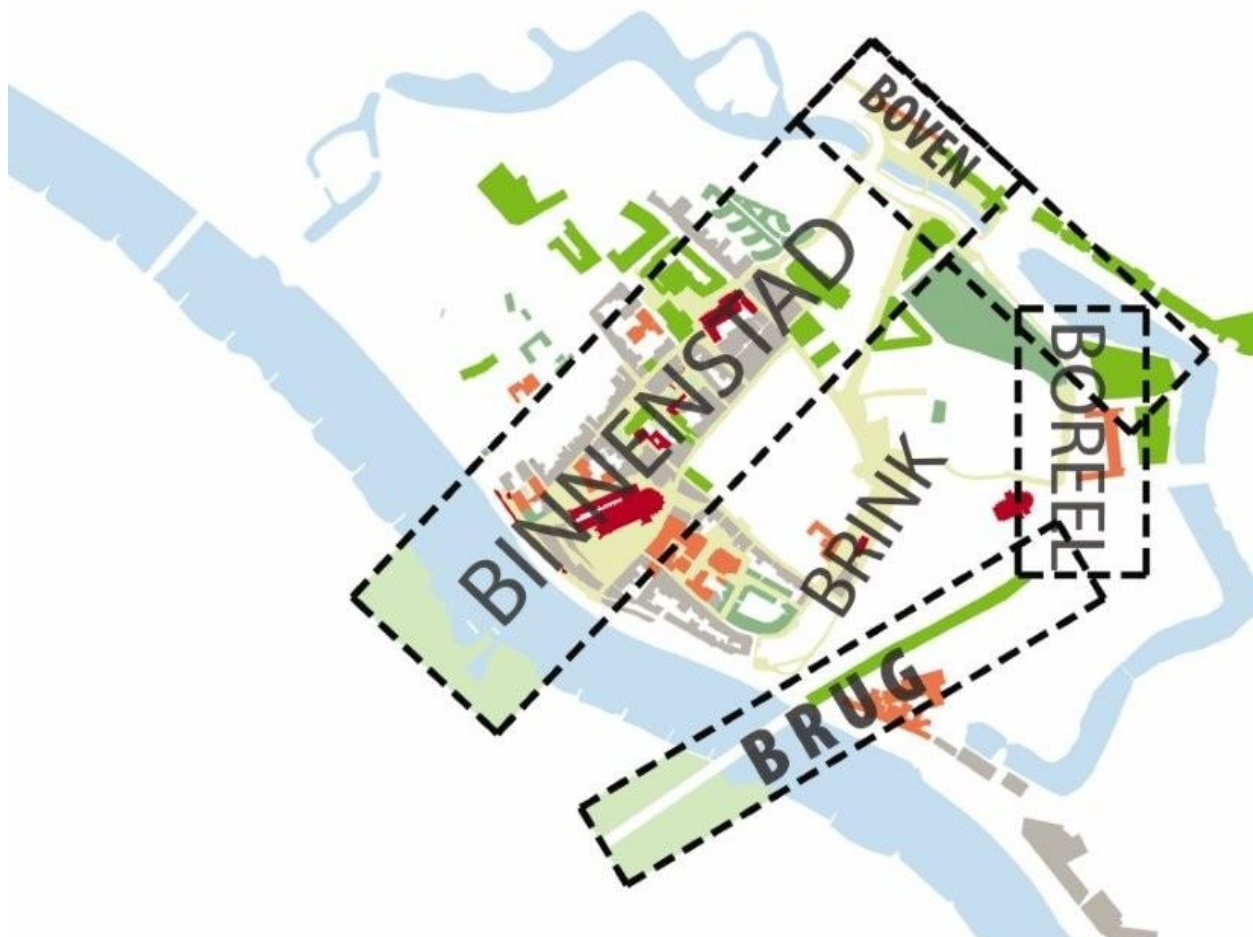
### **3.3.7 Ambitiedocument: Deventer een bericht aan de stad (2010)**

Vervolgens is voor de binnenstad van Deventer een *Ambitiedocument: Deventer een bericht aan de stad* opgesteld en in juni 2010 door de raad vastgesteld. Het ambitiedocument richt zich op de binnenstad als één functioneel gebied en benadrukt de factoren die de samenhang bepalen. Het vormt het kader voor de toekomstige binnenstadsontwikkelingen. Essenties zijn onder meer een verrassend voorzieningenaanbod in een historische en ontspannen setting en een unieke ligging aan de IJssel. Het versterken van deze kwaliteiten en de onderlinge samenhang, is een belangrijke voorwaarde voor een levendige en veelzijdige binnenstad in de toekomst.

De binnenstad vindt haar samenhang in vijf specifieke aspecten, die gemakshalve worden aangeduid met de "5 B's":

- Bereikbaarheid (gebied Boven: entreegebied rond het station);
- Binnenstad (de strook van station naar de IJssel: de zogenaamde culturele loper);
- de Boreel (het nieuwe commerciële complex);
- Brug (de Wilhelminabrug met zijn aanlanding, die het Sluiskwartier scheidt van de binnenstad).
- de Brink: dé centrale ontmoetingsplaats van Deventer.

In navolgende figuur is dit weergegeven.



#### *Aspecten binnenstad: de 5 B's*

De binnenstad krijgt ook samenhang door de wijze waarop vorm en functie van het openbaar gebied zich manifesteert. De beleving van de binnenstad wordt bepaald door de kwaliteit van de plint met zijn diversiteit aan gevelbeelden en winkelpuien, maar ook door de inrichting met haar verharding en stoffering. Het openbaar domein moet zo onbelemmerd mogelijk ruimte bieden aan de voetganger: richting gevend, veilig en comfortabel.

De marktwaarde van de binnenstad wordt versterkt door het aanscherpen van het karakter van de drie hoofdroutes: de "culturele loper", de route naar De Brink en de route naar De Boreel. Daar tussendoor kan de toerist via een dwaalroute deze drie routes kruisen.

Bij het initiëren en realiseren van diverse binnenstadsontwikkelingen moet de samenhang met bovenstaande alles bepalende factoren centraal staan.

Bij het voorbereiden van elke maatregel, zowel van ruimtelijke dan wel van programmatische aard, moet rekening gehouden worden met de samenhang tussen de identiteit van de stad, het comfort van de functies en de vitaliteit de (bereikbare) economie.

Het document gaat verder in op drie focuspunten:

1. een ambtenarenhuis
2. bibliotheek
3. cultuurinstellingen

In het document wordt geadviseerd naar deze focuspunten o.a. een haalbaarheidsstudie te verrichten.

In het document "Deventer: een bericht aan de stad, van ambitie naar concept" uit november 2010 is een studie verricht naar de ruimtelijke capaciteit van de voormalige Hegiussschool aan de Nieuwe Markt, het SNS-gebouw aan de Stromarkt en de huidige openbare bibliotheek aan Brink 70 ten behoeve van de mogelijke huisvesting van een bibliotheek en een film&theater.

De nadere uitwerking van de huisvesting gemeentelijke organisatie maakt geen onderdeel uit van dit uitvoeringsplan, maar volgt een apart traject.

Dit ambitiedocument heeft geresulteerd in haalbaarheidsstudies voor de openbare bibliotheek en het filmtheater. Deze voorstellen zijn op 23 november 2010 door het college vastgesteld en op 12 januari 2011 behandeld door de Politieke Markt.

### 3.3.8

#### ***Masterplan IJsselfront (2004)***

De Deventer binnenstad dankt haar bestaan aan de ligging aan de rivier. Handel drijven, tol vragen, een loswal en havenfaciliteit markeren door de eeuwen heen de relatie tussen de stad en de rivier. Ook in recreatieve zin had de rivier een functie met een oud openluchtzwembad, sportvelden en als flaneer- en uitloopgebied. Begin 1900 waren beiden zijden van de stad daartoe verbonden. Oude prenten laten een kwaliteitsgebied zien gelijk aan de trotse binnenstad. Eind jaren negentig van de vorige eeuw was de hoofdfunctie van de Welle nog slechts vooral de doorgang voor automobilisten. Het IJsselhotel en Worplantsoen maakten een vervallen indruk. De camping behoeft renovatie. Aan de stadszijde lag de Pothoofdkade er vervallen bij en dreigde voor de historische kademuur langs de Welle en Onder de Linden eveneens onherstelbaar verval.

Om het tij te keren heeft de gemeenteraad begin 2000 opdracht gegeven te onderzoeken hoe de relatie tussen de stad en rivier weer versterkt kon worden. Het nevensdoel hierbij was om bezoekers en toeristen aan de stad te binden en langer vast te houden wat naast een maatschappelijk belang ook een economisch belang dient. Daartoe is een masterplan IJsselfront opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad in 2004. Dit plan was het kader voor verdere ontwikkeling van het IJsselfront. Het planconcept omvat globaal de versterking van beide oevers waarbij zoveel mogelijk wordt uitgegaan van historische structuren en gebruik. Inmiddels zijn belangrijke onderdelen uit het plan gefaseerd uitgevoerd of in uitvoering met financiële steun van de provincie Overijssel en Europa. Aan de Worpzijde zijn het Worplantsoen, het IJsselhotel en de Bolwerkersmolen (of Bolwerksmolen) in oude luister hersteld en is de camping gerenoveerd naar hedendaagse maatstaven. Aan de stadszijde is de hoge kademuur 'Onder de Linden' en de 'Wellekade' gerestaureerd en voorzien van een afmeervoorziening voor de recreatie- en beroepsvaart, de lage Wellekade voorzien van een nieuw plaveisel en de kadebalken vervangen. De Pothoofdkade heeft een nieuwe afmeervoorziening gekregen voor hedendaagse binnenstedelijke bedrijvigheid: toerisme. Het geheel wordt begeleid met een nieuwe sfeervolle aanlichting die het verblijf in de binnenstad in de avonduren moet veraangenamen en verlengen. De laatste fase van uitvoering, de toekomstige verkeersfunctie van de Welle en de herontwikkeling rondom de Wilhelminabrug en het Sluiskwartier wordt opgepakt vanuit het project Binnenstad/Sluiskwartier.

### 3.3.9 **Pleinvisie (2005)**

De binnenstad van Deventer is naast een waardevolle historische verblijfplaats ook van groot economisch belang. Om die reden werkt Deventer continu aan een attractieve en bereikbare binnenstad. Als uitvloeisel hiervan zijn de afgelopen 10 jaar diverse kleine en grote projecten opgepakt. De pleinen in de binnenstad vormen een belangrijk onderdeel van de kwaliteit en attractiviteit van de Deventer binnenstad. Voor de ontwikkeling van de pleinen heeft de gemeente in 2005 de Pleinvisie vastgesteld als richtinggevend kader. De pleinvisie biedt een ruimtelijk perspectief. Het beschrijft de bestaande ruimten, de cultuurhistorische waarden en geeft een visie mee voor de toekomstige ontwikkeling langs vijf stappen:

1. ruimte maken;
2. ruimtelijkheid creëren;
3. nieuwe functies toevoegen;
4. benutten van de cultuurhistorie;
5. goede architectuur en mooi ingerichte pleinen.

De visie onderscheidt drie hoofdtypen pleinen en pleinruimten:

1. De Boulevard: de verbinding en aanliggende pleinen en pleinruimtes tussen de Verzetslaan en de IJssel;
2. De Stadsas, die het Stationsplein verbindt met de Zandpoort/Brink;
3. Stadskamers, de verbinding tussen het Stationsplein en IJssel inclusief aanliggende pleinen zoals het Broederenplein, Lamme van Dieseplein, Stromarkt, Grote Kerkhof en Nieuwe Markt.

### 3.3.10 **(Herijking) Nota Hoofdwegenstructuur Deventer (2007) / Bericht aan de stad: Deventer binnen bereik (2011)**

Deventer is een dynamische stad die volop in ontwikkeling is. Hoewel deze ontwikkelingen op zich positief zijn voor de stad, kennen ze ook een keerzijde. Samen met de landelijke trend van een stijgende mobiliteit, hebben ze tot gevolg dat het steeds drukker wordt op de Deventer wegen: met meer opstoppingen en een toename van verkeersoverlast tot gevolg. Om hier zo optimaal mogelijk mee om te gaan heeft de gemeente in december 2001 de Nota Hoofdwegenstructuur Deventer bereikbaar en leefbaar vastgesteld. Verschillende omstandigheden maakten een herijking echter noodzakelijk, waarvoor in 2007 de Herijking Nota Hoofdwegenstructuur is opgesteld. De herijking neemt het in 2001 al ingezette beleid als uitgangspunt. Ten slotte is in 2011 het Bericht aan de stad: Deventer binnen bereik vastgesteld. Hierin is veel aandacht voor het verkeers- en vervoerbeleid in en rond de binnenstad. Er ligt verder een nadrukkelijke koppeling met het eveneens vastgesteld Ambitiedocument voor de binnenstad. In essentie valt de boodschap in het Bericht aan de stad binnen de eerder vastgestelde kaders van de (Herijking) nota hoofdwegenstructuur.

#### **Centrale doelstelling (Herijking) Nota Hoofdwegenstructuur**

Deventer en bestemmingen in Deventer zijn zo optimaal mogelijk bereikbaar, binnen het (soms wettelijke) kader van leefbaarheid en verkeersveiligheid.

Hiervan afgeleide doelstellingen zijn onder andere:

- het optimaliseren van de samenhang tussen economie, ruimte, verkeer en leefbaarheid;
- het in stand houden en waar mogelijk versterken van collectieve kwaliteiten, zoals de

- historische binnenstad, het waardevolle landschap en de stedelijke structuur;
- het stimuleren van fietsgebruik en collectief vervoer;
- het minimaliseren van hinder, veroorzaakt door autoverkeer;
- een duurzaam veilige inrichting en categorisering van wegen;
- een goede bereikbaarheid van economische centra;
- het afstemmen van lokaal, regionaal en landelijk beleid.

Voor een groot deel van de maatregelen is geen bestemmingsplanwijziging nodig.

### 3.3.11 **Parkeerbeleid**

De gemeente Deventer heeft de hoofdlijnen van het parkeerbeleid voor de periode 2006 tot 2010 vastgelegd in de '*Kadernotitie Uitvoering Parkeerbeleid*' (2005). De nadere uitwerking van deze notitie is opgenomen in het '*Uitvoeringsplan Parkeerbeleid*' (2007).

Voor het parkeerbeleid worden de volgende doelstellingen gehanteerd die van belang zijn voor de binnenstad:

- **bereikbaarheid:** parkeerregulering is noodzakelijk om verstopte wegen en parkeerterreinen te voorkomen en te zorgen voor een goede bereikbaarheid. Dit vraagt om nette en goede bereikbare parkeervoorzieningen voor een verantwoorde prijs.
- **leefbaarheid:** het parkeerbeleid wordt ingezet om het gebied waar mogelijk autoluw te maken, zodat middenstand, activiteiten en cultuur de ruimte krijgen. Tegelijk verbetert de leefbaarheid door minder auto's op straat en een betere luchtkwaliteit.

Om de binnenstad aantrekkelijker te maken en de leefbaarheid te verbeteren, is het wenselijk dat er minder op straat wordt geparkeerd. Het streven is dat ook vergunninghouders die nu parkeren in de binnenstad gebruik gaan maken van de parkeergarages aan de ring.

### 3.3.12 **Fietsbeleidsplan 2010-2015 'Deventer Fietst!'**

Het Fietsbeleidsplan 2010-2015 'Deventer Fietst!' is op 24 februari 2010 vastgesteld en is onder andere in te zien via [www.deventer.nl/deventerfietst](http://www.deventer.nl/deventerfietst). In dit beleidsplan is vastgelegd dat Deventer ernaar streeft fietsen voor iedereen aantrekkelijk te laten zijn: inwoners en bezoekers. Voor verplaatsingen in de stad pak je liever de (elektrische) fiets dan de auto of de bus. Dat geldt voor woon-werk verkeer, voor zakelijk verkeer, om naar school te gaan, om te winkelen en om te recreëren. Fietsen draagt bij aan een economisch gezonde stad. Hoe meer fietsers, des te minder files en vertragingen, die de economie schaden. Tenslotte vragen fietsers minder ruimte dan de automobilist, hetgeen tot uiting komt in minder forse investeringen. Om hier uitvoering aan te geven moet er een netwerk van comfortabele doorgaande routes komen, waarover snel en veilig de bestemming wordt bereikt. Bij voorzieningen moet iedereen zijn of haar fiets vlot, betrouwbaar en gratis kunnen stallen. Naast deze fysieke verbeteringen dient het fietsen met andere activiteiten te worden gestimuleerd om groei te realiseren. Verder verdient de ontwikkeling van het gebruik van de elektrische fiets de nodige aandacht. In het fietsbeleidsplan staan hiertoe doelstellingen en maatregelen benoemd met betrekking tot fietsveiligheid, fietsgebruik, fietsparkeren, comfort en doorstroming, ruimtelijke ordening en de fiets, fietsdiefstal en sociale veiligheid.

Specifiek van belang voor dit bestemmingsplan binnenstad zijn de volgende doelstellingen:

- Parkeervoorzieningen voor fietsers moeten in 2015 voldoen aan de vraag op het gebied

- van kwaliteit, kwantiteit en locatie (75% van de bewoners is het hiermee (zeer) eens).
- Zoveel mogelijk bedrijven hebben een fietsparkeerbeleid en voldoen aan de landelijke richtlijn FietsParKeur (een keurmerk voor fietsparkeersystemen). Deze richtlijn dient opgenomen te worden in de bouwverordening. Verder is opname van deze richtlijn in gemeentelijke procedures gewenst (omgevingsvergunning / bestemmingsplan).
- In bestemmingsplannen moet altijd rekening worden gehouden met fietsvoorzieningen in al zijn verschijningsvormen: fietsverbindingen, fietsparkeren (openbare ruimte, bij de woning en bij bedrijven/instellingen etc.) en fietsveiligheid.
- Binnen de bebouwde kom wordt gestreefd naar een fietsnetwerk met een maaswijdte van 400 m. In de binnenstad wordt deze norm momenteel niet gehaald.

### 3.3.13 **Groenbeleidsplan**

Het Groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken is in het Groenbeleidsplan een visie op het groen (wat willen we bereiken) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd.

#### **Groenvisie**

"De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerp bewust beheren".

### 3.3.14 **Gemeentelijk waterbeleid**

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en het Gemeentelijk Rioleringsplan (2010 - 2015).

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe en het waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het Waterplan staan de belangrijkste maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Eén van de te nemen maatregelen is bijvoorbeeld: indien mogelijk schoon regenwater niet af te voeren naar de riolering, maar te infiltreren, dan te bergen en vervolgens pas af te voeren naar het oppervlaktewater door middel van een bodempassage. Om mogelijkheden tot afkoppeling en infiltratie ter plaatse van het plangebied te onderzoeken, moet een infiltratieonderzoek worden uitgevoerd.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2010-2015 wordt het gemeentelijk beleid, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. Deventer streeft naar duurzaam stedelijk waterbeheer. Dit houdt in:

- een optimale waterhuishouding van het stedelijke en omliggende gebied;
- zo veel mogelijk conserveren van gebiedseigen water volgens het principe 'vasthouden', 'bergen' en 'afvoeren';
- het zo goed mogelijk benutten van schone lokale bronnen (kwel en neerslag);

- het verminderen van het gebruik van drinkwater voor laagwaardige toepassingen;
- het omgaan met water volgens het principe 'schoonhouden', 'scheiden' en 'schoonmaken'.

In Deventer worden in principe alleen nog verbeterde gescheiden rioolstelsels aangelegd. Bij herstructurering van bestaande woon- en werkgebieden en bij ontwikkeling van nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen, wordt verhard oppervlak zo mogelijk afgekoppeld van de riolering.

In combinatie hiermee worden maatregelen genomen om het regenwater in de bodem te laten infiltreren of te laten afstromen naar extra berging in open water.

Grondwateroverlast moet zo veel mogelijk worden tegengegaan in stedelijke gebieden. Bij een locatiekeuze wordt hier rekening mee gehouden. Per locatie worden de mogelijkheden voor mitigerende en compenserende maatregelen bekeken.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied dient met dit beleid rekening te worden gehouden.

### **3.3.15 *Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)***

De beleidsnota 'Beroep en Bedrijf' aan huis biedt duidelijkheid over wanneer het wel en wanneer het niet mogelijk is een bedrijf of beroep aan huis te hebben. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten thuis kan een positieve uitstraling hebben op de woonomgeving; het kan de wijk of buurt verlevendigen. In sommige gevallen kan het echter ook ongewenste situaties met zich meebrengen. Zo kan een bepaalde activiteit bijvoorbeeld een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben of voor anderen overlast met zich mee brengen. Onderstaande criteria zijn ter voorkoming van deze ongewenste situaties.

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- alleen categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

### **3.3.16 *Sociale Structuurvisie (2004) en Sociaal Programma (2005)***

De ambitie van de gemeente is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan wijken en dorpen waar het prettig leven is.

In 2004 en 2005 zijn respectievelijk de Sociale Structuurvisie en het Sociaal Programma vastgesteld. Een van de uitwerkingpunten van het sociaal programma is het ontwikkelen van beleid voor voorzieningen en accommodaties in Deventer. Centraal daarin staat de vraag welke voorzieningen we voor onze burgers nodig hebben in de toekomst. Dan gaat het bijvoorbeeld om voorzieningen voor de jeugd, brede scholen, voorzieningen voor wonen, zorg en welzijn en ruimten voor burgerinitiatief. Dit beleid is beschreven in de 'Uitvoeringsschetsen voorzieningen en accommodaties in Deventer' vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007.

Er zijn wel uitgangspunten bekend die meegenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Het gaat om de volgende zaken:

- meer ruimte voor jongeren (Te gek een eigen plek; zie paragraaf hieronder);
- de kracht van de stad centraal: het bestaande accommodatie-aanbod is sterk versnipperd; er is veel maar er wordt niet optimaal gebruik van gemaakt. Bij het vormgeven van haar regierol op accommodaties wil de gemeente nadrukkelijk alle bestaande accommodaties betrekken (denk aan verzorgingshuizen, sportkantines, speeltuingebouwen, zalen van kerken, scouting e.d.);
- multifunctionaliteit: het bundelen van functies op het terrein van wonen, zorg en welzijn, en functies ten behoeve van spitsuurgezinnen (school, kinderopvang, winkels, bibliotheek e.d.). In accommodatietermen wordt bijvoorbeeld gedacht in de volgende concepten: brede scholen, scholen, jongerenruimtes, een gezondheidscentrum, een zorgknooppunt, een wijkvoorzieningencentrum, een Kulturhus.

Daarnaast is het gewenst dat gebouwen in buurten en wijken 'levensloopbestendig' zijn. Dit betekent dat gebouwen mee kunnen groeien met de bevolkingsontwikkeling in een wijk. In nieuwbouwwijken is eerst vaak veel behoefte aan bijvoorbeeld onderwijs, kinderopvang e.d. Later moeten die functies omgevormd kunnen worden in bijvoorbeeld zorg en dienstverlening. Dit betekent dat een brede maatschappelijke bestemming gewenst is om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk.

In dit bestemmingsplan is met voornoemde uitgangspunten rekening gehouden.

### **3.3.17 *Visie op spelen, 'samen spelen kun je overal'***

Spelen, bewegen en verblijven in de buitenruimte is voor de gemeente Deventer erg belangrijk. De openbare ruimte biedt mensen deze mogelijkheid ongeacht leeftijd, geloof of afkomst. Om zowel de kwaliteit als de kwantiteit van speelmogelijkheden te garanderen levert de gemeente maatwerk. Naast keurig ingerichte speelgelegenheden is speelaanleiding ook steeds meer in opkomst en worden de komende tien jaar drie grote natuurspeelplekken gerealiseerd. De visie van de gemeente is verwoord in de in oktober 2010 vastgestelde visie 'samen spelen kun je overal'.

Om in de komende jaren (2010-2019) verantwoorde keuzes te kunnen maken biedt het visie op spelen een handleiding voor het ontwerpen, realiseren en beheren van speelgelegenheden. Hierdoor ontstaat op termijn eenheid in kwaliteit en een diversiteit aan speelgelegenheden.

Gemeente Deventer streeft de volgende visie na op spelen op openbare speelgelegenheden: *Integraal spelen waarbij iedere leeftijdscategorie de mogelijkheid wordt geboden actief en participierend gebruik te maken van de openbare ruimte, met een inrichting afgestemd op de behoefte van de gebruikers, aansluitend bij de maatschappelijke en sociale ontwikkelingen in Deventer.*



De visie op spelen is geschreven vanuit de wens om spelen breder te trekken dan alleen voor kinderen waarbij participatie een zeer belangrijke rol speelt. Hierbij maakt Deventer gebruik van de kracht van de samenleving. Niet altijd wordt een intensief participatietraject op touw gezet. Bij het vervangen van een enkel toestel zal de participatie minimaal zijn.

Als onderdeel van het integraal spelen streeft de gemeente naar natuurlijke speelgelegenheden. Spelen en bewegen in de natuur is van fundamenteel belang voor de ontwikkeling van mensen. De visie op spelen gaat uit van een vernieuwde denkrichting waarbij eerder opgestelde ambities waar mogelijk zijn meegenomen.

#### *Conclusie*

De bestemmingsregeling van onderhavig bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om de uitvoering van de plannen uit de bovengenoemde adviesnota mogelijk te maken.

### **3.3.18 Adviesnota Te gek een eigen plek - Informele ontmoetingsplekken voor jongeren**

In oktober 2005 heeft de stedelijke themagroep Jongeren de adviesnota 'Te gek een eigen plek' aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders. De nota geeft een advies over een evenwichtig over de stad verspreid aanbod van informele ontmoetingsplekken voor jongeren.

De nota geeft een indeling in verschillende categorieën van plekken waar jongeren elkaar informeel ontmoeten. De categorieën zijn:

- What's Up (Kleine plekken voor 5 tot 10 jongeren die bij elkaar komen en bijpraten. Slechts enkele voorzieningen als bankjes e.d.);
- Stay Around (Iets grotere plekken voor 10 tot 40 jongeren waar jongeren afspreken en activiteiten kunnen ontplooiën. Voorbeelden: trapveldje, basketbalveldje);
- No Problem (Grotere plekken op afstand van de bebouwing om overlast voor omwonenden te beperken. Vaak grotere voorzieningen aanwezig. Voorbeelden: overkapping, skatebaan, verharding).

De adviesnota is gekoppeld aan de uitvoering van het speelbeleidsplan. Per wijk wordt bij de realisatie van het speelbeleidsplan gestreefd naar de realisatie van minimaal één 'No problem' plek en wordt bij de inrichting van overige speelplekken gestreefd deze te laten voldoen aan een 'What's up' of 'Stay Around' voorziening.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zal worden gestreefd naar zo veel mogelijk flexibiliteit om bij een verzoek van de jongeren over te kunnen gaan tot realisatie van een informele ontmoetingsplek.

Bij de adviesnota is een kaart gevoegd met een advies over locaties voor informele ontmoetingsplekken. Bij verzoeken vanuit de jongeren dient deze kaart als uitgangspunt voor het zoeken naar een geschikte locatie.

Algemeen gesproken levert dit bestemmingsplan, afhankelijk van de omvang van de locatie en de voorzieningen, geen problemen op voor het realiseren van kleinere ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen, ook voor jongeren (What's Up of Stay Around). Om tot een goede locatie te komen voor een 'No Problem' plek, waarbij ook op zorgvuldige wijze met de belangen van omwonenden, de jongeren zelf en andere belanghebbenden rekening kan worden gehouden, zijn mogelijkheden opgenomen binnen de planregels.

### **3.3.19 Woonvisie 2008+**

Op 25 maart 2009 is de Woonvisie 2008+ vastgesteld door de gemeenteraad. De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten:

4. Voldoende woningen, van goede kwaliteit;
5. een ongedeelde samenleving, op wijkniveau;
6. keuzevrijheid voor alle inwoners;
7. aanjagen van de doorstroming, beperken van de scheefwonen.

Deze vier uitgangspunten vormen de basis voor verdere uitwerking van het woonbeleid.

De opgave bij planontwikkelingen in de toekomst ligt in het realiseren van meer eengezinswoningen en meer sociale koopwoningen.

### **3.3.20 Nota Prostitutiebeleid (2000)**

Het integrale prostitutiebeleid, dat in verband met de opheffing van het bordeelverbod op 1 oktober 2000, is ontwikkeld, is verwoord in de Nota Prostitutiebeleid (juli 2000). De nota bevat een omschrijving van de doelstellingen van het beleid en er wordt ingegaan op een aantal aspecten zoals: bestrijding van de criminaliteit, het vestigingsbeleid met betrekking tot seksinrichtingen en gezondheidszorg.

Ten aanzien van het vestigingsbeleid behoren onder andere de volgende punten tot het ruimtelijk kader:

- de bestaande seksinrichtingen kunnen in principe gehandhaafd blijven voor zover zij op een geschikte locatie zijn gesitueerd en voor de omgeving geen onevenredige overlast tot gevolg hebben;
- nieuwvestiging van prostitutiebedrijven in woonwijken is uitgesloten;
- nieuwvestiging van prostitutiebedrijven in het buitengebied (met uitzondering van stadsrandzones) is uitgesloten;
- sekswinkels met alleen een detailhandelsfunctie kunnen worden toegelaten op percelen met een winkelbestemming;
- de nieuwvestiging van prostitutiebedrijven zal alleen gerealiseerd kunnen worden via een ruimtelijke ordeningsprocedure.

### **3.3.21 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)**

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor de transportzone langs het spoor en de IJssel is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico onder voorwaarden mag worden overschreden. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden.

#### *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Binnen het plangebied wordt aan de ambitieniveau's voldaan. Met voorgaand beleid dient bij nieuwe ontwikkelingen in het

onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

### 3.3.22

#### **Visie Duurzaam Deventer (2009)**

In het Milieubeleidsplan 2003-2008 staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Het plan is daarom gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

- ruimtelijke ontwikkeling en milieu: behoud van bestaande milieukwaliteiten, verantwoord gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- economische ontwikkeling en milieu: een duurzame ontwikkeling en betrokkenheid en verantwoordelijkheid van ondernemers staat centraal;
- maatschappelijke ontwikkeling en milieu: de betrokkenheid van de burger.

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer 2009 bestuurlijk vastgesteld. Deze visie bevat de kaders en beleidsrichtingen op hoofdlijnen voor een nieuw milieuprogramma. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een nieuwe aanpak van ons milieubeleid. En om daadwerkelijk bij te dragen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van ons leefmilieu, zal Deventer zich ontwikkelen tot een vitale, duurzame en innovatieve gemeente.

Het milieubeleid raakt de woon- en leefkwaliteit van inwoners en de economische basis van het bedrijfsleven. De gemeente heeft daarom drie speerpunten benoemd waarvoor extra inzet nodig is:

- klimaat;
- ecologie;
- afval.

Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is.

Vanuit ecologisch perspectief profiteert de mens van de natuurlijke omgeving met al zijn variaties. Het behouden en verbeteren van deze omgeving is een ambitie van de gemeente, waarvoor verschillende ecologieprojecten zijn ontwikkeld voor de komende jaren. Zo worden ecologische waarden in nieuwe en gewijzigde bestemmingsplannen gerespecteerd en eventueel gecompenseerd.

Veel afval dat vrijkomt is eigenlijk geen afval, maar grondstof voor nieuwe producten. In het nieuwe milieubeleid worden voorstellen gedaan om de hoeveelheid restafval terug te brengen en hergebruik van afvalstromen te bevorderen. Van bedrijven en organisaties wordt verwacht dat zij de wijze van produceren, hun producten en diensten meer en meer baseren op het cradle-to-cradle principe. Voor zover van toepassing zullen ook gebiedsontwikkelingen volgens dit principe plaatsvinden.

Bij een grotendeels beheersgericht bestemmingsplan als het onderhavige spelen de hierboven genoemde speerpunten een minder grote rol. Het is ook niet mogelijk om bijvoorbeeld duurzaam materiaalgebruik in een bestemmingsplan af te dwingen. Wel kunnen de hier genoemde speerpunten als aandachtspunt meegegeven worden aan degenen die in het plangebied ontwikkelingen gaan uitvoeren.

### **3.3.23 Erfgoedverordening 2010**

In september 2010 is door de gemeenteraad de Erfgoedverordening 2010 vastgesteld. Deze verordening vervangt de uit 1990 stammende Monumentenverordening. Deze verordening is nodig om waardevolle objecten en terreinen een beschermde status te geven. Zonder vergunning mogen beschermde objecten en terreinen niet worden gewijzigd. Een gemeentelijke erfgoedverordening regelt ook de wijze waarop objecten en terreinen op de monumentenlijst geplaatst worden en de wijze waarop een vergunning moet worden aangevraagd en verleend.

### **3.3.24 Modernisering Monumentenzorg en het koersdocument Ruimtelijk Erfgoed**

Met de modernisering van de monumentenzorg wordt beoogd de cultuurhistorische belangen mee te laten wegen in de ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt gestreefd naar krachtiger en eenvoudiger regels en een focus op herbestemming. Op 9 mei heeft de gemeenteraad het koersdocument Ruimtelijk Erfgoed vastgesteld dat inhoudelijk de richting en ambitie beschrijft waarin het beleid voor het ruimtelijk erfgoed wordt vormgegeven en hoe de gemeente de moderniseringsslag gaat maken.

De koers is gericht op een actueel en Deventer waardig ruimtelijk erfgoedbeleid, vanuit het besef van de bijdrage die het levert aan behoud en versterking van het prettige vestigings- en verblijfsklimaat van de gemeente: ruimtelijk maar zeker ook in economisch, sociaal en toeristisch opzicht. Daarnaast beoogt de koers een efficiënte infrastructuur, waarbij verantwoordelijkheden voor een goede omgang met ons erfgoed in gezamenlijkheid met de samenleving kunnen worden opgepakt en verdeeld.

Het recentelijk verschenen rapport 'Deventer Binnenstad, onderzoek en beleidsadvies cultuurhistorie' van SteenhuisMeurs is een meer concrete vertaling van de koers. Besloten is de uitgangspunten, conclusies en aanbevelingen bij de uitwerking van het koersdocument ruimtelijk erfgoed te betrekken. De beleidsmatige aanbevelingen zijn met name gericht op het verder versterken van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de binnenstad en het geven van duidelijkheid richting burgers en initiatiefnemers.

Binnenkort wordt gestart met uitwerking van de belangrijkste prioriteiten: zorgen dat de kennis en informatie over cultuurhistorische waarden op orde en toegankelijk is en dat deze goed is verankerd in het ruimtelijk instrumentarium. Het tempo van de verdere vertaling van de koers in beleid zal afhankelijk zijn van de beschikbare middelen.

### **3.3.25 Welstandsnota en beeldkwaliteitplan beschermd stadsgezicht Deventer**

Bij de ruimtelijke toetsing van bouwaanvragen in het onderhavige plangebied zijn twee toetsingsinstrumenten van belang: de Welstandsnota en het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn beide instrumenten op elkaar afgestemd. Als regel geldt dat de welstandscriteria in de Welstandsnota zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven.

De gemeente Deventer heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota gemeente Deventer die op 1 januari 2012 in werking is getreden. In de Welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Hoe er naar de plannen gekeken wordt, hangt af van de waarde die aan het

gebied, gebouw of object wordt gehecht.

Bouwplannen in dit deelgebied worden getoetst aan de criteria die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan van het beschermd stadsgezicht 'Kwaliteit voor Ogen'.

In het algemeen gelden de volgende uitgangspunten:

- een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de historische gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan. Die ontwikkeling is in het historisch centrum steeds gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden;
- bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik;
- voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen, kan worden afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen;
- in het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

#### *Aanlichtingsbeleid*

Omdat de sfeer voor een deel bepaald wordt door de aanlichting van gebouwen, heeft de gemeente het Aanlichtingsbeleid opgesteld. In de Welstandsnota is in bijlage 6 dit beleidskader opgenomen. Met het aanlichtingsbeleid wordt uitgebeeld en beschreven welke sfeer de gemeente voor ogen heeft in de avond en nacht. Algemeen uitgangspunt van de gemeente is om terughoudend om te gaan het aanlichten van gebouwen. In het beleid is de binnenstad van Deventer opgedeeld in een vijftal gebieden, welke qua sfeer en functie van elkaar verschillen. Het gaat om het Bergkwartier, het winkelgebied, het uitgaansgebied, het gemengd gebied en het IJselfront. Op de aanlichtingskaart worden de gebieden weergegeven, waarbij de gebouwen en objecten die voor aanlichting in aanmerking komen gemarkeerd zijn. Per gebied wordt vervolgens het aanlichtingsbeleid beschreven en uitgebeeld met foto's.



## Hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten

In het voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Er is slechts sprake van ontwikkelingen die al mogelijk zijn op basis van een eerdere procedure of die in de toekomst mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan. In het eerste geval heeft al een toetsing plaatsgevonden aan milieu wet- en regelgeving. In het tweede geval kan dit onderzoek worden uitgevoerd in het kader van de te doorlopen wijzigingsprocedure. Op dat moment is de definitieve opzet van het plan immers pas bekend en kan er rekening worden gehouden met de actuele omgevings situatie.

Gelet op het bovenstaande moet het omgevingsonderzoek in de onderstaande paragrafen daarom vooral worden gezien als een verkennend onderzoek waarbij randvoorwaarden en eventuele aandachtspunten voor de beoogde ontwikkelingen in beeld worden gebracht. Een definitieve toets voor de beoogde ontwikkelingen wordt uitgevoerd bij het doorlopen van de wijzigingsprocedure.

### 4.1 Verkeer

Bij nieuwe ontwikkelingen met een grote verkeersaantrekkende werking moet worden gemotiveerd of de verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd (mobiliteitstoets). Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan aspecten als verkeersveiligheid, openbaar vervoer, langzaam verkeer en parkeren. In het voorliggende bestemmingsplan worden dergelijke ontwikkelingen niet mogelijk gemaakt.

### 4.2 Geluid

#### 4.2.1 Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidzone van kracht. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om te bepalen of de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Indien niet aan de grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. De van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde en maximale hogere grenswaarde zijn afhankelijk van de geluidsbron, het type geluidsgevoelig object en de omgevings situatie. Bij overschrijding van de maximale hogere grenswaarden dienen geluidsgevoelige ruimtes met dove gevels te worden uitgevoerd of kan op grond van de Interimwet Stad- en Milieubenadering worden besloten om maximale grenswaarden te overschrijden (een zogenaamd stap 3-besluit).

In de onderstaande tabel zijn ter illustratie de geluidsnormen voor woningen binnen geluidszones van wegen weergegeven. Binnen het plangebied zijn uiteraard de normen voor binnenstedelijke situaties van toepassing. Binnen geluidszones van industrieterreinen (andere type geluidsbron) en voor onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen (ander type geluidsgevoelig object) gelden andere normen.

Situatie	Voorkeursgrenswaarde	Uiterste grenswaarde	Hoogst toelaatbaar binnenniveau
<b>Bestaande weg</b>			
nieuwe woning in stedelijk gebied	48 dB	63 dB	33 dB
vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied	48 dB	68 dB	33 dB
<b>Nieuwe weg</b>			
nieuwe woning in stedelijk gebied	48 dB	58 dB	33 dB
bestaande woning (aanwezig of in aanbouw) in stedelijk gebied	48 dB	63 dB	33 dB

#### 4.2.2 *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

##### *Wegverkeerslawaai*

In de directe omgeving of aan de randen van het plangebied is een aantal wegen gelegen waarvoor een geluidszone van kracht is. Het gaat om wegen waar een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Voorbeelden zijn: Emmastraat, Singel en Kapjeswelle - Onder de Linden - De Welle.

Indien in de toekomst binnen een geluidszone (200 m aan weerszijden van de weg) nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Daarbij dient te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld. Een ontwerpbesluit hogere grenswaarden dient samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

##### *Spoorweglawaai*

Aan de noord- en noordwestzijde van het plangebied liggen de spoorlijnen Apeldoorn - Deventer - Almelo en Zwolle - Arnhem. Op grond van het Besluit geluidhinder spoorwegen is op deze spoorweg een geluidszone van 500 m aan weerszijden van het spoor van toepassing. Deze geluidszone reikt over een groot deel van het plangebied. Indien binnen deze geluidszone nieuwe geluidsgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

##### *Industrielawaai*

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van een geluidszone (50 dB(A)) van een industrieterrein. Zodoende heeft het aspect 'industrielawaai' geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan.



## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de Wet milieubeheer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het Besluit en de Regeling "Niet in betekenende mate" is exact vastgelegd welke type projecten 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat onder andere om:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient, los van het toetsingskader uit de Wet milieubeheer, te worden afgewogen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit het oogpunt van luchtkwaliteit.

### 4.3.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen grootschalige ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Zodoende zullen de bovengenoemde drempelwaarden uit het besluit "Niet in betekenende mate" niet worden overschreden en is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer niet aan de orde.

## **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.4.1 Normstelling en beleid**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies.

Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de lijst met richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar en kunnen worden gezien als een afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. In gebieden waar een menging van functies voorkomt, wordt uitgegaan van een kleinere richtafstand.

### **4.4.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

#### *Licht hinderlijke functies*

In het onderhavige plangebied is sprake van een gemengd gebied, waardoor een kleinere richtafstand tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige functies acceptabel kan worden geacht. De meeste detailhandelsfuncties, maatschappelijke voorzieningen en culturele instellingen worden in de directe omgeving van woningen toelaatbaar geacht. Daarmee levert de menging van deze functies met woningen, wat voor een deel van het plangebied wenselijk is, geen onaanvaardbare milieuhinder op.

#### *Toelaatbaarheid bedrijven*

Bij een aantal functies, zoals horecabedrijven, scholen en bedrijven is nadere afstemming met woonfuncties wenselijk. Nieuwe scholen worden in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Ten aanzien van ambachtelijke bedrijven geldt dat bedrijfsactiviteiten uit milieucategorieën A en B binnen het plangebied algemeen toelaatbaar worden geacht.

#### *Afstemming horeca en wonen*

In de binnenstad zijn gebieden aangewezen waar een concentratie van horecafuncties wenselijk is zoals op het centrale deel van De Brink. Hier is een goede afstemming met de directe omgeving noodzakelijk in verband met het aspect geluid.

Zwaardere horecacategorieën, zoals een discotheek, zijn alleen toegestaan ter plaatse van het huidige luxortheater.

## **4.5 Externe veiligheid**

### **4.5.1 Normstelling en beleid**

#### *Risicobronnen nabij het plangebied*

Nabij het plangebied bevindt zich de volgende relevante risicobronnen die allen met het vervoer van gevaarlijke stoffen te maken hebben. Het spoorwegemplacement, het doorgaande spoor en de rivier de IJssel. Over de IJssel vindt een relatief kleine vervoersstroom van

gevaarlijke stoffen plaats. Over het doorgaande spoor Apeldoorn – Almelo en het spoor richting Zwolle worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Op het emplacement worden treinen met gevaarlijke stoffen gerangeerd. Het betreft treinen die vanuit Zutphen richting Deventer rijden en op het emplacement van rijrichting veranderen, om vervolgens richting Almelo te vertrekken. Dit keren van rijrichting wordt aangeduid als “kopmaken”.

Het doorgaand spoor en het spoorwegemplacement worden in het kader van het aspect externe veiligheid gezien als twee aparte risicobronnen.

### *Regelgeving*

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt om een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor bedrijven en installaties zoals in dit geval het spoorwegemplacement is de normstelling vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen Wet milieubeheer, en voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen zoals in dit geval het doorgaand spoor, in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen”.

### *Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid*

Op 4 juli 2007 is door de Raad de “Omgevingsvisie externe veiligheid” vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het gebied wat dit bestemmingsplan bestrijkt zijn twee ambitieniveaus vastgelegd voor vanuit het aspect externe veiligheid gezien twee typen gebieden binnen het plangebied. Het betreft de ambitieniveaus “Ruimte voor wonen” en “Ruimte voor ontwikkeling”. Deze gebieden zijn op de kaart “Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid” van de Omgevingsvisie externe veiligheid weergegeven. De gebieden met het ambitieniveau “Ruimte voor ontwikkeling” zijn in de Omgevingsvisie met de kleur blauw aangegeven. Het betreft voor dit bestemmingsplan een zone van 200 meter langs het doorgaand spoor en de rivier de IJssel. Het gebied “Ruimte voor wonen” betreft het overige gebied binnen het bestemmingsplan.

De ambitieniveau's zijn samengevat in de onderstaande tabel:

	Overschrijding grenswaarde PR (10-6) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10-6) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde (OW) groepsrisico	Toename groepsrisico

Woonwijken	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Niet acceptabel	Niet wenselijk resteffect meewegen
Ruimte voor ontwikkeling (transportzone)	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp

*Toetsing aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Spoorvervoer gevaarlijke stoffen Apeldoorn - Deventer – Almelo en het spoorwegemplacement

De risico's ten gevolge van het doorgaand spoor en het spoorwegemplacement zijn berekend in het rapport "Risico inventarisatie spoor gemeente Deventer" van maart 2007 zijn de risico's voor het plangebied berekend. Deze berekeningen zijn gebaseerd op het vervoersprognose voor het jaar 2010. Er wordt geen  $10^{-6}$  PR contour berekend en de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.

In een aanvullende notitie is de vervoersprognose voor het jaar 2020 uitgerekend. Deze prognose laat hogere vervoersaantallen zien. Bij die berekening wordt geen  $10^{-6}$  PR contour berekend, maar laat wel een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico zien. Dit past nog binnen de ambitie voor "Ruimte voor ontwikkeling", een zone van 200 meter langs het spoor waaraan het berekende groepsrisico getoetst moet worden. Indien nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn binnen deze zone, moeten deze voldoen aan een optimaal planontwerp. Aangezien dit een conserverend bestemmingsplan is, zijn nieuwe ontwikkelingen niet aan de orde, uitgezonderd het plan Houtmarkt Pikeursbaan. Aangezien deze nieuwe ontwikkeling uitsluitend de kapvorm van panden betreft, heeft het geen invloed voor het berekende groepsrisico.

**IJssel**

Risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de IJssel zijn berekend in het kader van het in voorbereiding zijnde Basisnet water. Voor een toename van het vervoer van gevaarlijk stoffen is een tijdshorizon aangegeven tot het jaar 2030. Er wordt geen  $10^{-6}$  PR contour berekend. Er wordt een groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde berekend.

**Nieuwe ontwikkelingen**

Momenteel worden de landelijke Basisnetten water en spoor voorbereid. Het Basisnet dient ertoe om een duurzaam evenwicht te creëren tussen vervoer, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen. Hiertoe worden vervoersplafonds gesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Naar verwachting worden de Basisnetten water en spoor in 2012 vastgesteld. Voor het Basisnet spoor is tevens de vervoersprognose voor 2020 doorgerekend. In het kader van het Basisnet spoor worden afspraken gemaakt met vervoerders en aanvullende veiligheidsmaatregelen getroffen wat leidt tot een lager groepsrisico, zover nu bekend tot onder de oriënterende waarde.

*Bestrijdbaarheid*

De Deventer binnenstad bestaat voor een deel uit oudere (winkel)panden die in de loop der

jaren in- en aan elkaar gebouwd zijn. Door deze verbouwingen zijn brandwerende scheidingen niet altijd meer intact. Ook worden de draagconstructies vaak opgelegd op deze wanden. Ook de dakconstructies lopen vaak in elkaar door. Hierdoor kan een eenmaal ontstane brand zich sneller uitbreiden dan in andere (traditionelere) wijken. Hierdoor ontstaat er een verhoogd risico voor de hulpverleners, en de brandbestrijding wordt veel lastiger en vereist ook al snel de inzet van meerder voertuigen en mensen

Door de aaneengesloten bouw zal de brandbestrijding dan ook voor een groot deel plaats moeten vinden met ondersteuning van hoogwerkers. Door de nauwere straten en de smallere bochten is de bereikbaarheid van alle panden voor hoogwerkers niet overal optimaal.

De primaire bluswatervoorzieningen zijn overal aanwezig en de dekking voldoet aan het gestelde in de handleiding Bluswater en Bereikbaarheid van de NVBR. Bij de meeste branden in de binnenstad zal er meer water nodig zijn dan de primaire bluswatervoorzieningen kan leveren en zal er overgeschakeld worden op tertiaire bluswatervoorzieningen. De tertiaire bluswatervoorzieningen zijn door de Deventer brandweer in kaart gebracht en het aantal en de locaties voldoen aan het gestelde in de handleiding Bluswater en Bereikbaarheid van de NVBR.

#### *Bereikbaarheid*

De Deventer binnenstad is door zijn bouwvorm die zijn oorsprong heeft in de middeleeuwen niet echt ingericht voor de moderne brandweervoertuigen. De straten zijn smal, de bochten krap en door andere obstakels wordt de bereikbaarheid gehinderd. De oude binnenstad is daarom voor een deel ook moeilijk te bereiken voor de grotere hulpverleningsvoertuigen. Door de ligging van de brandweerkazerne ten opzichte van het plangebied zijn de eerstelijns blusvoertuigen binnen de gestelde normtijden ter plaatse. De hoogwerker (die vaak van essentieel belang is voor het bestrijden van branden in binnensteden) kan door zijn grotere bochtstraal niet overal komen. Door het gebruik van de slangen van de tertiaire bluswatervoorziening wordt het verkeer op de toe- en afvoerwegen gehinderd.

#### *Zelfredzaamheid*

Het grootste deel van de binnenstad bestaat uit zelfstandige woningen en winkels, die geen extra risicobron vormen qua gebruikersgroep voor de zelfredzaamheid. Het plangebied binnenstad kan door de gebruikers in diverse richtingen verlaten worden. Binnen het plangebied liggen diverse objecten die gekenmerkt worden als een kwetsbare bestemming. Deze objecten hebben hun eigen ontruimingsplan voor de ontruiming van de gebouwen zelf. De eventuele evacuatie uit de binnenstad van deze mensen zal wel met de hulp van externe partijen moeten gebeuren in verband met de mobiliteit van deze mensen. De ontruiming en de opvang zijn geregeld in het regionaal crisisplan.

#### *Eindafweging*

Het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor ligt boven de oriënterende waarde. Indien het Basisnet spoor in 2012 wordt vastgelegd, waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor wordt gereguleerd neemt het groepsrisico sterk af. Vervoer over het spoor Deventer – Apeldoorn zal nauwelijks meer plaatsvinden. Er zal wel blijvend worden gerangeerd op het emplacement met gevaarlijke stoffen komend uit de richting Zutphen en vertrekkend richting Almelo. Dat is een gegeven voor de binnenstad. Door het ministerie van IM zal overigens wel een Milieueffectrapportage opgesteld worden voor het "Programma Hoogfrequent Spoorvervoer Goederenroutering Oost Nederland". De uitkomsten van die studie en de bijbehorende investeringen kunnen leiden tot verdere verbetering van de risicosituatie.

Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden en is conserverend van aard. Het

plangebied is voor wat betreft de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid niet optimaal. Bij wijzigingen in de binnenstad waarbij een omgevingsvergunning benodigd is of waarbij de nota bluswatervoorziening en bereikbaarheid van toepassing is, zal de situatie verbeteren.

Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is en de nabijgelegen risicobron op termijn veiliger wordt vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor dit plan.

## 4.6 Bodem

### 4.6.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval. Bij bodemverontreinigingen groter dan 25 m<sup>3</sup> en grondwaterverontreinigingen groter dan 100 m<sup>3</sup> is er sprake van een urgent saneringsgeval. Bij verontreinigingen kleiner dan deze omvang, kan het bevoegd gezag zelf een afweging maken. Daarbij dient zij uiteraard de gevoeligheid van het toekomstig functiegebruik te betrekken.

#### *Verdachte activiteiten*

Op basis van historische gegevens is bekend dat er in het plangebied Binnenstad vergunningen zijn verleend en verdachte locaties aanwezig zijn. In het plangebied bevinden zich gesaneerde en ongesaneerde ondergrondse tanks, met mogelijk een verontreiniging in de bodem. Informatie over historische gegevens is te raadplegen via de milieuatlas van de gemeente Deventer.

#### *Bodemonderzoeken*

Ter plaatse van drie (voormalige) chemische wasserijen aan de Lange Bisschopstraat en de Broederenstraat is een ernstige verontreiniging met gechloreerde koolwaterstoffen aanwezig.

De verontreiniging heeft zich verspreid in de richting van de IJssel. Er zijn geen actuele humane risico's. Als gevolg van deze verontreiniging gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- verandering van gebruik, functie of bestemming van de locatie wordt gemeld aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Dit om te bepalen of er geen risico's ontstaan;
- onttrekken van grondwater is niet toegestaan.

Ter plaatse van de voormalige DAIM-locatie (Walstraat / Bergkerkplein) is eind jaren 80, begin jaren 90 bodemsanering uitgevoerd. Na de sanering is een omvangrijke grondwaterverontreiniging met gechloreerde koolwaterstoffen en vluchtige aromaten achtergebleven. Er zijn op basis van een onderzoek uit 2003 geen humane risico's te verwachten.

Verspreid over het hele plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd voor bouwvergunningen, grondtransacties, milieuvergunningen en bij verdachte locaties. Hierbij zijn in de grond lichte tot matige en lokaal sterke verontreinigingen met zware metalen en/of PAK aangetoond. Deze verontreinigingen zijn naar verwachting het gevolg van historische activiteiten in het plangebied.

#### *Conclusie*

De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater binnen het gebied 'Binnenstad' vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan Binnenstad.

#### **4.6.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Bij nieuwe ontwikkelingen is minimaal historisch onderzoek nodig. Indien een locatie van functie wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, is bodemonderzoek conform de NEN-5740 nodig. Uit het onderzoek blijkt of de locatie geschikt is voor het toekomstig gebruik of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) nodig zijn. Voorafgaand aan nieuwbouw kan het in het kader van de Bouwverordening nodig zijn onderzoek conform de NEN-5740 uit te voeren.

### **4.7 Ecologie**

#### **4.7.1 Normstelling en beleid**

##### Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming is vooral de op 1 oktober 2005 in werking getreden Natuurbeschermingswet van belang. In deze wet is de bescherming van natuurgebieden die zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen geregeld (de zogenaamde Natura 2000-gebieden). Daarnaast kunnen op grond van de Natuurbeschermingswet gebieden van nationaal belang worden aangewezen: Beschermde Natuur-monumenten.

Ten aanzien van activiteiten in de omgeving van deze gebieden, dient te worden beoordeeld of deze activiteiten "significant negatieve effecten" kunnen veroorzaken.

Indien een kans op effecten niet kan worden uitgesloten, dient een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet te worden aangevraagd. Aan de vergunning kunnen voorschriften worden verbonden.

##### Ecologische Hoofdstructuur

Naast gebieden die zijn aangewezen op grond van de Natuurbeschermingswet, dient rekening te worden gehouden met het provinciale beleid ten aanzien van gebieden die zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS heeft als doel natuurgebieden te vergroten en te verbinden. Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe', wat betekent dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de natuurlijke kenmerken van het gebied. Indien vernietiging of verstoring van de EHS plaatsvindt, dient te allen tijde compensatie plaats te vinden.

##### Soortenbescherming

De Flora- en faunawet is in werking getreden op 1 april 2002. Op grond van de wet geldt een algemeen verbod voor het verwijderen of beschadigen van beschermde plantensoorten en het

beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Artikel 75 van de wet voorziet in een aantal gevallen in een mogelijkheid tot ontheffing. Deze gevallen zijn verder uitgewerkt in het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten.

In de binnenstad van Deventer zijn beschermde dier- en plantensoorten aanwezig, beschreven in diverse rapporten. Vooral in (de omgeving van) het Rijsterborgherpark zijn waardevolle dier- en plantensoorten aangetroffen waaronder de Weidegeelster en *Agonum dolens* (loopkever). Onder meer in de omgeving van de Binnensingel en in de Bergkerk broeden gierzwaluwen. De zwarte roodstaart broedt met enkele paren in de Binnenstad. Daarnaast komen in de bebouwing rondom het Muggeplein vleermuizen voor.

Het water van de grachten oogt voedselrijk. In de gracht bij de Singel komen naast flab veel witte waterlelies voor. Op de oevers van deze gracht komen Groot hoefblad, Gele waterkers en Kleine lisdodde voor. Op de oever van de gracht bij het station komt veel Grote egelskop voor naast Watermunt en Harig wilgenroosje. Kansen om de ecologische waarden te verbeteren zijn extensiveren van onderhoud aan de oever, ontwikkelen van bloemrijke oevervegetatie door gefaseerd maaibeheer, de beschoeiing deels onder de waterlijn drukken en de aanleg van plasbermen. Deze maatregelen zijn mogelijk binnen dit bestemmingsplan.

Oude muren geven cachet aan een stad. Muurplanten horen daarbij. Muurplanten zijn voor hun instandhouding afhankelijk van mensenhanden. Van belang is dat bij muurrestauratie schade aan beschermde soorten wordt voorkomen.

Dit kan door zo min mogelijk werkzaamheden uit te voeren tijdens de periode waarin beschermde soorten actief zijn en van muurplanten belangrijke populaties te sparen of na werkzaamheden weer terug te plaatsen in de muur. Als er wel schade optreedt dan is van belang om deze te compenseren.

#### **4.7.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

##### Gebiedsbescherming

Vlakbij het plangebied ligt het Natura 2000-gebied IJsseluiterwaarden. Gelet op de afstand tot het plangebied en dat er binnen het plangebied geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan geen significant negatieve gevolgen voor het Natura 2000-gebied heeft.

##### Ecologische Hoofdstructuur

In de binnenstad van Deventer zijn geen groenelementen aangewezen als onderdeel van de EHS. Tevens zijn in het voorliggende bestemmingsplan geen ontwikkelingen aan de orde die invloed zouden kunnen hebben op de EHS. Zodoende heeft het beleid ten aanzien van de EHS geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

##### Soortenbescherming

In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot aantasting of vernietiging van leefgebieden voor beschermde plant- of diersoorten. Bij (mogelijke) ontwikkelingen in de toekomst vormen beschermde diersoorten een aandachtspunt. Voorafgaand aan de sloop van verouderde bebouwing (met spouwmuren) is vaak ecologisch veldonderzoek aan de orde.

Bij nieuwe ontwikkelingen zal de invloed van het betreffende project op flora en fauna bekeken moeten worden. In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen



mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van belemmering voor het bestemmingsplan.

## **4.8 Water**

### **4.8.1 Algemeen**

Zoals in § 3.1.5 is aangegeven is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

### **4.8.2 Grondwater**

Het gebied rondom Deventer kan geologisch en geohydrologisch gezien worden opgedeeld in afzettingen van rivierzand (waterdoorlatend) aan beide kanten van het IJsseldal en kleiafzettingen in het IJsseldal (slecht waterdoorlatend).

Het aanwezige rivierzand vormt het eerste en tweede watervoerend pakket, die aan de onderzijde wordt begrensd door kleiige en venige afzettingen van de formatie van Drenthe (vanaf circa 30 m-mv). Het eerste watervoerende pakket (formatie van Twente, tot circa 10 m-mv) is opgebouwd uit fijne tot grove zanden en het tweede watervoerende pakket (formatie van Kreftenheye, tot circa 30 m-mv) uit grofzandige afzettingen. Beide watervoerende pakketten vormen ter hoogte van Deventer één geheel. Afstroming van grondwater vindt plaats vanuit het westen en oosten naar de IJssel toe, die een drainerende functie heeft. Onder de formatie van Drenthe bevindt zich het derde watervoerende pakket, tussen NAP - 70 m en NAP - 200,00 m, dat gevoed wordt vanuit de Veluwe en de Sallandse Heuvelrug. Zowel uit het tweede als uit het derde pakket wordt grondwater gewonnen voor drinkwater en industriële doeleinden.

### **4.8.3 Oppervlaktewater**

Het belangrijkste oppervlaktewater in het plangebied is de Buitengracht. De Buitengracht heeft met name een bergende en sierfunctie. Het waterpeil in de Buitengracht heeft verschillende peilgebieden. In het plangebied wordt een peil gehanteerd tussen NAP +5,60 en +5,80 m, wat dus aanmerkelijk hoger is dan de heersende grondwaterstand. Hierdoor infiltreert in beperkte mate water in de bodem. Om de gracht op peil te houden wordt water ingelaten van het Overijssels Kanaal, die ten oosten van het plangebied ligt. Dit betreft IJsselwater dat via de havens binnenkomt.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt de IJssel, die onder normale omstandigheden een drainerende werking heeft.

### **4.8.4 Hemelwater**

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat afkomstig is van de verharde oppervlakken afgevoerd via het gemengde rioolstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

In het kader van de nota Waterbeheer 21e eeuw, wordt gestreefd naar afkoppeling van het hemelwater dat afkomstig is van verharde oppervlakken. Centraal hierbij staat dat afwenteling moet worden voorkomen door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden - bergen - afvoeren".

Op het moment dat er nieuwe ontwikkelingen plaats vinden is uitgangspunt van de gemeente en het waterschap dat zo mogelijk het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel en het regenwater van schone verharde oppervlakken wordt geïnfiltreerd of geborgen in bijvoorbeeld een vijver of watergang. Bij nieuwbouw en/of herstructurering moet ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater voldoende berging worden gerealiseerd. Hierdoor vermindert het aantal overstorten en de afvoer van schoon regenwater naar de zuivering wordt beperkt.

Om vervuiling van water en bodem te voorkomen, moet het gebruik van uitlogende materialen vermeden worden. Onderzocht moet worden of en hoeveel schoon hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem, hoeveel kan worden geborgen in bergingsvijvers of ander oppervlaktewater.

#### **4.8.5 Afvalwater**

Het oorspronkelijk rioolstelsel in het gebied is een zogenaamd gemengd stelsel, dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater en het regenwater van de verharde oppervlakken, daken en wegen, in één buizenstelsel, worden afgevoerd naar de aan de Roland Holstlaan gelegen zuiveringsinstallatie (via gemalen en een persleidingensysteem). Bij zeer hevige regenval kan het riool dit niet verwerken, waardoor water via riooloverstorten wordt geloosd op oppervlaktewater. In uitzonderlijke situatie zal er ook water op straat komen te staan.

#### **4.8.6 Waterveiligheid**

In het plangebied bevindt zich een zone primaire waterkering (dijkring 53) langs de IJssel en een beschermingszone overige keringen (Snippelingsdijk –mr. H.F. de Boerlaan-Kazernestraat-Emmastraat). Deze beschermingszone is door middel van een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' aangeduid.

De primaire waterkering heeft als doel het voorkomen van dijkdoorbraken en overstromingen. De waterveiligheid is kaderstellend voor het beheer, de inrichting en de verdere gebiedsontwikkeling. Het doel van de overige keringen is ook het beschermen tegen overstroming en wateroverlast.

#### **4.8.7 Overstromingsrisico**

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland, een gebied dat minder snel en ondiep onderloopt. Dit houdt in dat het een gebied betreft met risico op overstroming. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkkring heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten

voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden. De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het plangebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen. Voor 2015 zullen in het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier maatregelen bij Deventer worden uitgevoerd, die bij hoogwater een waterstandsdalend effect hebben.

In de omgevingsverordening van de provincie Overijssel is bepaald dat binnen een dijkkringgebied alleen grootschalige ontwikkelingen mogen plaatsvinden als in het bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

In dit specifieke geval is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Ten opzichte van de reeds bestaande situatie verandert er weinig. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Het plan heeft dan ook geen gevolgen ten aanzien van de waterveiligheid.

#### **4.8.8 Milieubeschermingsgebied voor grondwater**

Het plangebied is gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater. Dit gebied hangt onder andere samen met de waterwinningslocatie aan het Nieuwe Plantsoen. In het gebied gelden beperkingen voor diepe grondbewerkingen. Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor dergelijke ingrepen noodzakelijk zijn.

### **4.9 Archeologie**

#### **4.9.1 Normstelling en beleid**

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het opnemen van een plicht van een omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden. Ook kunnen aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbonden worden.

#### **4.9.2 Gemeentelijk beleid**

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft de binnenstad van Deventer tussen 1999 en 2002 aangewezen als 'Terrein van archeologische waarde'.

Dit betekent dat de stad een hoge archeologische verwachting heeft en een zekere archeologische waarde. Door deze aanwijzing is de binnenstad niet van rijkswege beschermd, maar dient het gebied door de gemeente in het bestemmingsplan beschermd te worden.

Een uitgebreide onderbouwing van het gemeentelijk beleid is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting. Hieronder is een samenvatting opgenomen.

In de voorgaande bestemmingsplannen (Kernzone Binnenstad, IJsselzone Binnenstad en Singelgebied Binnenstad) zijn in de 'aanvullende bepalingen' nadere eisen opgenomen. In deze eisen staat dat bij nieuw op te richten gebouwen en andere bouwwerken en bij het aanbrengen van veranderingen aan bestaande bebouwing, door Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot archeologisch en bouwhistorisch onderzoek

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bescherming van archeologische waarden niet in de aanvullende bepalingen geregeld, maar is deze vastgelegd in de planregels. De bescherming van archeologische waarden vindt bij voorkeur in de vorm van behoud in situ, dat wil zeggen in de bodem, plaats. Echter, omdat archeologische waarden in vrijwel de gehele binnenstad aanwezig zijn, is behoud in de bodem niet altijd mogelijk. Daarom wordt bij bedreiging van het archeologisch bodemarchief altijd een afweging gemaakt tussen behouden en opgraven.

Niet alle delen van de binnenstad hebben dezelfde archeologische verwachting. Er zijn verschillen in bijvoorbeeld trefkans, informatiedichtheid en mate van verstoring. Daarom wordt de binnenstad opgedeeld in vier gebieden, vertaald naar dubbelbestemmingen:

1. Categorie 1: Rijksmonumenten;
2. Categorie 2: Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid;
3. Categorie 3: Hoge verwachting, grote informatiedichtheid;
4. Categorie 4: Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid.

### **Toelichting archeologische verwachtingsgebieden Binnenstad**

#### *Ad 1. Categorie 1*

Dit zijn terreinen die in het verleden door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) zijn aangewezen als beschermd monument. Dit geldt in de Deventer binnenstad voor twee terreinen: Noordenbergstraat 10; hier wordt de vroeg middeleeuwse handelsnederzetting met haven en kadewerken verwacht, en ter hoogte van Stenenwal 7 t/m 23; hier liggen de restanten van de vroegmiddeleeuwse omwalling.

Deze terreinen zijn beschermd volgens de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat eigenaren, gebruikers en de gemeente deze terreinen dienen te ontzien voor alle werkzaamheden die grondverzet met zich meebrengen. Voor elke wijziging van het gebruik van het terrein of bodemingreep, moet een vergunning worden aangevraagd bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is namens de minister belast met de uitvoering hiervan.

#### *Ad 2. Categorie 2*

Onder deze categorie vallen de gebieden waar, op basis van historische bronnen en eerder onderzoek, een zeer grote informatiedichtheid wordt verwacht. Deze zeer hoge waarde wordt bepaald door de zeldzaamheid en bijzonderheid van de resten. Onder deze categorie vallen de grafvelden rond de kerken, gasthuizen en kloosters.

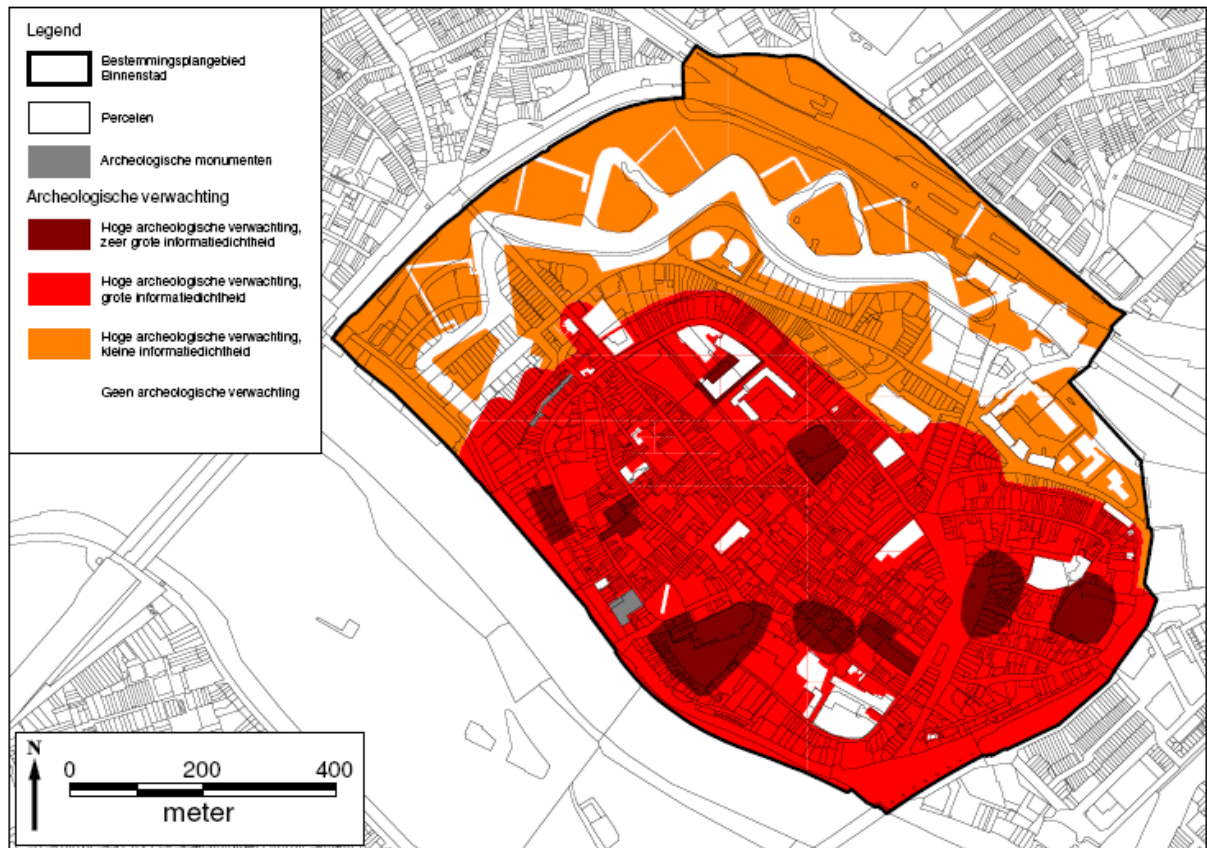
#### *Ad 3. Categorie 3*

Onder deze categorie vallen de gebieden waar een grote informatiedichtheid wordt verwacht. Dit geldt voor de meeste sporen van de middeleeuwse stad. In een middeleeuwse stad hebben op een relatief kleine oppervlakte veel verschillende activiteiten plaatsgevonden die hun sporen hebben achtergelaten.

#### *Ad 4. Categorie 4*

Onder deze categorie vallen de gebieden waar over het algemeen een kleinere informatiedichtheid wordt verwacht. Dit geldt bijvoorbeeld voor de gebieden die buiten de middeleeuwse stad vallen en de vestingwerken die daar zijn aangelegd. De eventuele middeleeuwse of oudere resten onder de vestingwerken kunnen zijn verstoord of juist afgedekt door de vestingwerken. Omdat deze resten buiten de middeleeuwse stad liggen, is de informatiedichtheid een stuk kleiner dan daarbinnen. Daarnaast is de kans op het aantreffen van archeologische resten buiten de middeleeuwse stad kleiner, omdat buiten de stad de middeleeuwse bewoning veel meer verspreid lag. Dit geldt ook voor eventuele oudere resten.

In onderstaande figuur is de ligging van de hierboven beschreven gebieden opgenomen.



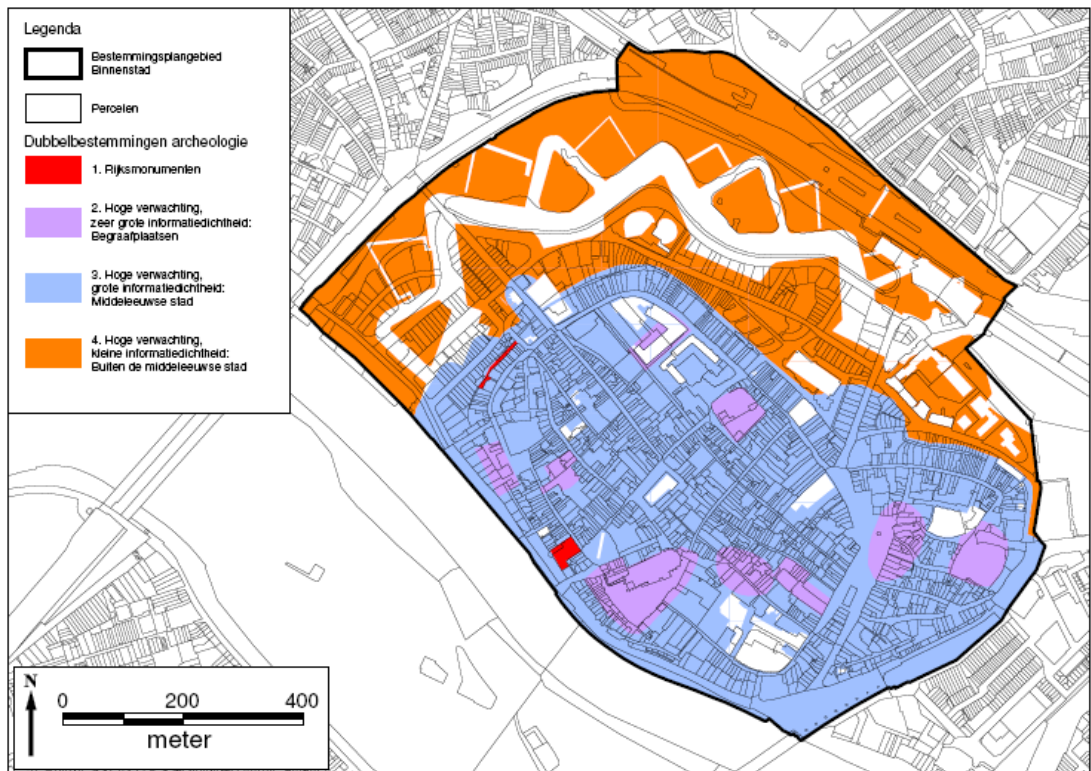
*Archeologische verwachtingsgebieden*

#### 4.9.3

#### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Het hele plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad heeft een hoge verwachtingswaarde, zie navolgende figuur. De kans op het aantreffen van archeologische resten is dan ook vrijwel 100%. In feite kan dan ook worden geconcludeerd dat alle grondwerkzaamheden, hoe klein ook, het bodemarchief kunnen verstoren. Het is echter om verschillende redenen niet wenselijk om voorafgaand aan alle werkzaamheden archeologisch onderzoek uit te laten voeren. De kosten van onderzoek op kleine locaties zijn relatief hoog en het is daarbij ook nog eens heel moeilijk om uit een zeer kleine opgravingsput of -sleuf iets relevante informatie af te lezen. Daarom is bij het bepalen van de ondergrens van de oppervlakte die moet worden onderzocht, ook rekening gehouden met de informatiedichtheid. Deze informatiedichtheid bepaalt namelijk hoeveel impact de verstoreng van het bodemarchief heeft en welke informatie uit een eventuele opgraving kan worden afgeleid.

In het voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wel zal op grond van het bovenstaande een beschermende regeling voor de verschillende archeologische gebieden worden toegepast. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan zgn. dubbelbestemmingen opgenomen. In onderstaande figuur zijn deze weergegeven.



Dubbelbestemmingen archeologie Deventer Binnenstad





## Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt voor de binnenstad van Deventer per voorkomende functie ingegaan op de gewenste ruimtelijke en functionele hoofdstructuur. Zo veel mogelijk passend bij het behoud van het beschermde stadsgezicht, zijn binnen het bestemmingsplan enige ontwikkelingen mogelijk gemaakt voor bestaande functies.

### 5.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Een groot deel van de binnenstad van Deventer is in 1988 aangewezen als Beschermd stadsgezicht. De typering van de te beschermen waarden zijn:

1. gebieden waar de historische rooilijn in combinatie met de bebouwingsschaal en het bebouwingsbeeld van belang is (het bebouwingsbeeld naar structuur, verkaveling en vormgeving);
2. gebieden waar de historische rooilijn in combinatie met de bebouwingsschaal van belang is (het stratenpatroon, in samenhang met de schaal van de bebouwing);
3. gebieden waar alleen de historische rooilijn van belang is;
4. de profilering en inrichting van de openbare buitenruimte.

De cultuurhistorische waarden van het Beschermd stadsgezicht krijgen planologisch gezien een extra bescherming. Dit gebeurt door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. Aan de hand van de historisch ruimtelijke waarderingskaart is de bebouwde ruimte, hierboven genoemd onder 1 tot en met 3, geregeld. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan. De typering van het gebied is daarbij bepalend voor de regeling in het bestemmingsplan. Daar waar alleen de historische rooilijn van belang is, is het bouwen in de rooilijn verplicht gesteld. In het geval de historische rooilijn, de bebouwingsschaal en het bebouwingsbeeld van belang zijn, zijn er in de regeling eisen gesteld aan onder andere de parcellering, de kap en de gevelindeling van de bebouwing.

Naast de dubbelbestemming voor het Beschermd stadsgezicht geldt als uitgangspunt voor de basisbestemmingen dat zo veel mogelijk wordt aangesloten op de vigerende regeling zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Dit geldt vooral voor de in dat plan gehanteerde rooilijnen, bouw- en bestemmingsvlakken. Voor het vastleggen van de goot- en bouwhoogtes is gebruik gemaakt van de bijlage 'Straatwanden' van de geldende bestemmingsplannen. De informatie betreffende goot- en bouwhoogte van de in de rooilijn gebouwde gebouwen is vervolgens vastgelegd op de plankaart.

Uitgangspunt daarbij is dat de bouwmassa van de hoofdbebouwing daar waar mogelijk per straat of per straatwand wordt geregeld. Er worden maatvoeringseisen gesteld die voor een geheel bestemmingsvlak aanvaardbaar zijn. Bij deze methode zijn de uitzonderingssituaties die in een straatwand voorkomen, specifiek geregeld. De onderlinge goot- en bouwhoogte van naast elkaar gelegen panden dient ten minste 0,4 m van elkaar te verschillen, tenzij in de bestaande situatie de verschillen kleiner zijn. Op de verbeelding zijn per pand de bouw- en/of goothoogtes aangegeven. In de planregels is ook bepaald dat er een marge geldt van 1 meter waarbij de bouw- en/of goothoogte hoger of lager mag zijn.

Uiteraard zijn de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, waarvoor een planologische procedure is doorlopen, meegenomen, in die zin dat bouw- en bestemmingsvlakken als ook goot- en bouwhoogtes worden geactualiseerd ten opzichte van het geldende plan.

Voor zover er Rijksmonumenten voorkomen in de binnenstad, zijn deze door de

Monumentenwet beschermd. Hiervoor hoeft geen specifieke regeling opgenomen te worden in dit bestemmingsplan.

### *Welstand*

Bij de keuze welke aspecten in het bestemmingsplan worden geregeld, speelt het welstandsaspect ook een grote rol. Niet alleen omdat de Welstandsnota voortvloeit uit de Woningwet en het opstellen daarvan verplicht is, maar ook omdat het in de Welstandsnota opgenomen beleid dient aan te sluiten bij het in het bestemmingsplan vastgelegde ruimtelijke beleid. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat welstand wordt gevoerd via de gemeentelijke Welstandsnota en niet via het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse juridische regels gesteld aan het materiaal- en kleurgebruik. Voor deze aspecten sluit de Welstandsnota voldoende aan bij het Beschermd stadsgezicht.

Met de Welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan '*Kwaliteit voor ogen*' is een verbijzondering van het streven naar de beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving gegeven (zie ook paragraaf 3.3.25).

## **5.2 Het Beschermd stadsgezicht**

Een groot deel van het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad is op grond van artikel 35 van de Monumentenwet aangewezen als Beschermd stadsgezicht. In bijlage 1 is de toelichting bij het aanwijzingsbesluit opgenomen. Deze aanwijzing is een erkenning van het bijzondere historische karakter van de binnenstad van Deventer. De bedoeling van de aanwijzing is om deze bijzondere historische karakteristieken te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in toekomstige ontwikkelingen.

In overeenstemming met het gestelde in de Monumentenwet wordt de aanwijzing van het Beschermd stadsgezicht in het bestemmingsplan geïntegreerd. Dit gebeurt op een zodanige wijze dat de hoofdstructuur van de binnenstad in stand blijft en de functionele ontwikkeling aansluit bij de historische ontwikkeling. Dit betekent dat de van oudsher aanwezige maatvoering, de hoogte van de gebouwen en de verticale geleding van de gevels het uitgangspunt vormen voor nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad. Dit geldt ook voor de aanwezige variatie in gebouwen evenals de straatprofielen en de groen- en pleinstructuren.

Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden is niet bedoeld om het bestaande beeld volledig vast te leggen. De Monumentenwet voorziet hier al voor een belangrijk deel in door de beschermende regeling voor individuele rijksmonumenten. Voor het bestemmingsplan is het meer de taak om de beeldbepalende gebiedswaarden te beschermen en in dat kader een regeling te bieden voor waardevolle elementen van de niet als rijksmonument aangewezen bebouwing, de onderlinge samenhang en variatie in de bebouwing en de gehele stedenbouwkundige structuur.

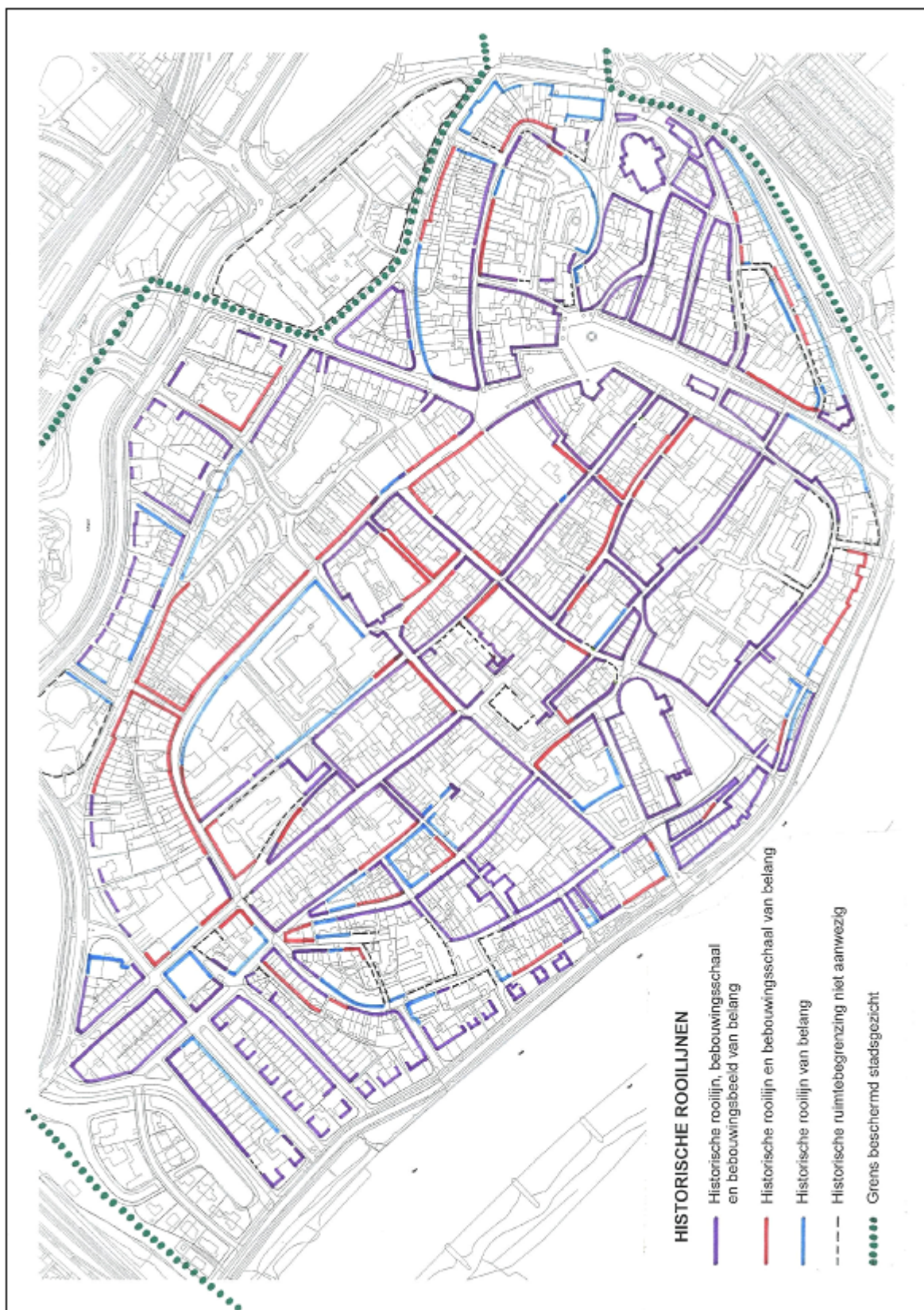
Deze structurele kenmerken van het Beschermd stadsgezicht zijn vastgelegd. Tevens zijn de marges aangegeven waarmee op ontwikkelingen in de planperiode kan worden ingespeeld, zonder dat de structurele kenmerken worden aangetast.

Binnen het gevarieerde gebied van de binnenstad zijn de belangen van het Beschermd stadsgezicht niet overal gelijk. De historisch ruimtelijke waarderingskaart (zie navolgende figuur) geeft daar een beeld van. Deze kaart is opgesteld door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (tegenwoordig Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en maakt deel uit van het aanwijzingsbesluit van het Beschermd stadsgezicht Deventer van 1988. De indeling van deze kaart is leidend voor de regeling van dit bestemmingplan.

De historisch ruimtelijke waarderingskaart laat een driedeling zien in de te beschermen

niveaus. Deze driedeling is maatgevend voor het beschermingsniveau dat in het bestemmingsplan wordt gehanteerd. Voor nieuwbouw op bestaande bouwlocaties geldt dat in ieder geval aangesloten moet worden bij het bestaande beschermingsniveau. Voor eventuele open plekken geldt dat in ieder geval aansluiting gezocht moet worden bij het beschermingsniveau dat geldt in de directe omgeving.

- Beschermde gevelwand klasse 1: rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld worden aangegeven. De situering van de bebouwing is van belang evenals de schaal, de hoofdvorm en het ritme van de bouwmassa én de architectuur van het pand; in deze gevelwanden zijn de vele monumenten de leidraad;
- Beschermde gevelwand klasse 2: rooilijn en bebouwingsschaal zijn bepalend, evenals de hoofdvorm en het ritme van de bebouwing, maar niet zozeer het uiterlijk van het individuele pand;
- Beschermde gevelwand klasse 3: alleen de rooilijn c.q. de situering van de bebouwing is historisch van belang. Wat niet betekent dat alles hier kan wat betreft bebouwing. De schaal mogelijkheden van bebouwing worden getoetst aan het bebouwingsbeeld van het Beschermd stadsgezicht van Deventer en aan de waarde en betekenis van de aangrenzende openbare ruimte.



Historisch ruimtelijke waarderingskaart (bron: RDMZ 1986)

Voor de bebouwing die is onderverdeeld in één van de drie klassen, gelden bepalingen die betrekking hebben op de rooilijn, de bebouwingsschaal en het historisch bebouwingsbeeld. Deze bepalingen worden bij de bestemmingsbeschrijving 'Beschermd stadsgezicht' nader uitgewerkt en toegelicht.

### 5.3 Functionele structuur

Het bestemmingsplan gaat niet alleen over gebouwen en de openbare ruimte, maar evenzeer over de functies in die gebouwen en die openbare ruimte. In de voorgaande paragraaf kwamen de uitgangspunten voor de inrichting van de ruimte en de kwaliteit van de bebouwing van het Beschermd stadsgezicht Deventer aan de orde.

In de volgende paragrafen worden de uitgangspunten ten aanzien van de verschillende functies belicht. Daarbij is vanzelfsprekend het beleid dat geldt voor de binnenstad, zoals beschreven in hoofdstuk 3, uitgangspunt.

De aandacht gaat vooral uit naar de centrumvoorzieningen, zoals detailhandel, dienstverlening en horeca. Daarnaast krijgen de ambachtelijke bedrijven, maar ook de kantoren, de (culturele) voorzieningen en het wonen, specifieke aandacht. Ook komt in deze functionele benadering het gebruik van de openbare ruimte in de binnenstad aan de orde. Het gaat hier om verkeer en vervoer, groen en water.

#### 5.3.1 Centrumgebieden

Het centrumgebied, gekenmerkt door een hoge concentratie van publieksaantrekkelijke functies, is verspreid over een flink aantal straten en pleinen. Naast de vele winkels in het winkelcentrum zijn er in de aangrenzende straten ook functies als horeca, kantoren, dienstverlening en culturele voorzieningen, in een ruim en divers aanbod. De verschillende gebieden die zijn te onderscheiden, zijn hieronder toegelicht.

##### *Centrum - Kernwinkelgebied 1*

Voor het behoud van het kernwinkelgebied is het van belang het winkelcircuit te onderscheiden van de overige gebieden. Bundeling van bezoekersstromen biedt de meeste garantie op behoud van een compact, compleet en gesloten winkelfront. Dit wordt bereikt door in dit gebied de winkelfunctie en ondersteunende en daghoreca de ruimte te geven.

De panden krijgen hier in principe een centrumbestemming waarbinnen dan ook alleen winkels zijn toegestaan. Om het verblijf in dit gebied te veraangemen en/of te verlengen c.q. als het ware op adem te komen, is het nodig om ook rustpunten c.q. ontspanningspunten mogelijk te maken. Als zodanig is het van belang ook ruimte te bieden aan ondergeschikte horecafuncties en in beperkte mate aan horecabedrijven, bijvoorbeeld croissanterieën en in beperkte mate voor winkelondersteunende horeca. Dit sluit aan bij het uitgangspunt (Structuurvisie Detailhandel) dat de binnenstad een belangrijke recreatieve winkelfunctie heeft voor de regio.

Functies die binnen het kernwinkelgebied afwijken, dat wil zeggen niet-detailhandelsfuncties, zijn specifiek aangeduid.

Als ondergeschikte horeca (onderdeel van een ander bedrijf) wordt de horeca binnen een winkel(bedrijf) aangemerkt, mits dit ondergeschikt is aan de detailhandelsfunctie.

Gedacht moet worden aan een koffiehoek binnen bijvoorbeeld een kledingzaak en het restaurant in een warenhuis; ondergeschikt aan de kernactiviteit. Voor de ondergeschikte

horeca zal die beperking moeten bestaan uit een maximaal toelaatbare oppervlakte binnen de winkel waarin die ondergeschikte horeca plaatsvindt. Verderop in dit hoofdstuk wordt op deze vorm van horeca nader ingegaan.

Winkelondersteunende horeca (zelfstandig bedrijf) is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals croissanterieën, lunch- en tearooms en het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants. Dit zijn categorie 3a-horecabedrijven. In paragraaf 5.3.3. wordt nader op de categorie-indeling ingegaan.

Gelet op de aard van het gebied als winkelgebied, is het wenselijk de overige gebruiksfuncties, waaronder de winkelondersteunende horeca, te sturen. Zo zal de horeca in de winkelgebieden worden beperkt, om te voorkomen dat overal horecabedrijven kunnen ontstaan. Dit uitgangspunt sluit aan op wat in de Horecanota is gesteld. Volgens dat beleid mag in het winkelgebied slechts in beperkte mate zelfstandige horeca aanwezig zijn.

Het voorgaande wordt vertaald door de bestaande panden die gebruikt worden voor horeca aan te duiden. Daarnaast worden er specifieke horecagebieden onderscheiden, waarbinnen het maximale aantal horecapanden is aangegeven.

Voor het winkelend publiek is de belevingswaarde van het kernwinkelgebied vanaf de straten en pleinen van groot belang. In het gebied staat dan ook het winkelen voorop. Daarom is ervoor gekozen vestiging van winkels voornamelijk plaats te laten vinden op de begane grond van de panden. De ruimtelijke waarden van de panden en de bestaande verticale gevelindeling dienen hierbij overigens wel in acht te worden genomen. Ten behoeve van het behoud c.q. de versterking van de woonfunctie, wordt het wonen boven de winkels gestimuleerd.

Bestaande winkels op de verdiepingen zijn specifiek aangeduid. Met een omgevingsvergunning waaraan voorwaarden zijn gekoppeld, is het ingebruiknemen van winkels op verdiepingen mogelijk.

#### *Centrum - Kernwinkelgebied 2*

Grenzend aan het kernwinkelgebied, waar de winkelfunctie primair voorop staat, is het naast de vestiging van detailhandel, eveneens wenselijk publieksgerichte dienstverlening, zoals een reisbureau en kapsalon, toe te staan. Evenals in het kernwinkelgebied wordt hier de horecafunctie gestuurd. Een toename van horeca buiten de horecagebieden is niet gewenst en daarom specifiek aangeduid. Dit geldt niet voor de Overstraten (Grote Overstraat is een restaurantstraat) en de Nieuwstraat die in een ontwikkelingsgebied vallen (zie paragraaf 5.3.3.).

#### *Centrum - Kernwinkelgebied 3*

De Walstraat heeft in het bestemmingsplan de bestemming *Centrum - Kernwinkelgebied 3* gekregen vanwege het specifieke karakter van deze straat als verbinding tussen het kernwinkelgebied en de Boreel. Binnen deze straat zijn diverse functies toegestaan die onderling uitwisselbaar zijn.

#### *Centrum - Horecagebied*

De centrumbestemming *Centrum - Horecagebied* heeft betrekking op de horecapleinen in de binnenstad. Het betreft De Brink, de Nieuwe Markt en het Grote Kerkhof. Een belangrijk deel van De Brink is aangewezen als concentratiegebied en de Nieuwe Markt en het Grote Kerkhof als ontwikkelingsgebieden. Naast de groeimogelijkheden voor de horeca wordt ook belang gehecht aan het behoud van de woonfunctie. Hiermee wordt een directe vertaling gegeven van het nieuwe horecabeleid zoals opgenomen in de Horecanota.

De betreffende straten maken geen deel uit van de andere centrumgebieden, maar grenzen hier wel direct aan. Afwijkend van de andere centrumgebieden is er geen detailhandel mogelijk en is het wonen op deze pleinen ook op de begane grond toegestaan.

Functies die afwijken worden aangeduid.

De horecapleinen maken deel uit van de historische stad. Daarom is het ook in deze gebieden van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen de relatie met de directe omgeving behouden blijft.

### 5.3.2 **Gemengde gebieden**

Naast de centrumgebieden en de horecapleinen is er in de binnenstad een groot aantal gebieden te onderscheiden waar door de jaren heen een diversiteit aan functies is ontstaan. Onderscheid kan worden gemaakt in een groot aantal gebieden, waar in de meeste gebieden detailhandel is toegestaan, veelal in combinatie met wonen en kantoren / dienstverlening. In sommige situaties zijn ook maatschappelijke voorzieningen en cultuur- en ontspanningsdoeleinden toegestaan en op de Schouwburglocatie zijn ook medische voorzieningen mogelijk. De woonfunctie kan in het gemengde gebied een belangrijke rol innemen ten aanzien van de leefbaarheid, maar is echter niet overal toegestaan.

### 5.3.3 **Horeca**

#### *Horecategorie-indeling*

De uitgangspunten die voor horeca gelden zijn geformuleerd in de op 1 juli 2009 vastgestelde Horecanota 'Ruimte voor kwaliteit, Horecabeleid Deventer 2009-2014'. Het beleid uit de Horecanota is ten behoeve van dit bestemmingsplan doorvertaald in de Horeca sectorenlijst binnenstad die opgenomen is in de bijlagen behorende bij de planregels. Hierin is aangegeven hoeveel nieuwvestigingen of uitbreidingen van bestaande bedrijven mogelijk is in de betreffende gebieden (peildatum 1 juli 2009).

In overeenstemming met het nieuwe horecabeleid is in dit bestemmingsplan de volgende categorie-indeling opgenomen, zie onderstaande tabel.

<b>Categorie 1</b>
Grootschaliger vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m <sup>2</sup> en meer), waar in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie in het algemeen meer aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en meer druk op de openbare orde met zich meebrengt:
<b>1a:</b> discotheken, dancings, nachtclubs
<b>1b:</b> gecombineerd eten /drinken/ dansen (met kleine dansvloer van maximaal 50 m <sup>2</sup> )
<b>Categorie 2</b>
<b>2a:</b> vormen van horeca die zich qua exploitatie richten op drankenverstrekking (café, bars, besloten feestzaal) welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken

<b>2b:</b> vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, vergadercentrum, bodega's
<b>Categorie 3</b>
Vormen van horeca-activiteiten waarvan de exploitatie normaliter géén aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een druk op de openbare orde met zich mee kan brengen:
<b>3a:</b> vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten
<b>3b:</b> vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten

*Horecacategorie-indeling Deventer (Horecabeleid 2009-2014)*

De genoemde indeling is gebaseerd op de effecten op de omgeving (o.a. overlast): categorie 3 is de lichtste horecacategorie, categorie 1 de zwaarste.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat waar een zware horeca-categorie is toegestaan, ook een lichte categorie gevestigd mag worden<sup>1</sup>). Op deze manier wordt de uitwisselbaarheid gewaarborgd.

De niet zelfstandige horeca (ondergeschikte horeca), zijnde de horeca die deel uitmaakt van een winkel of een andere functie, wordt eveneens specifiek geregeld. Verderop in deze paragraaf wordt het beleid ten aanzien hiervan, evenals de uitwerking toegelicht.

De aanpassing van de horecabegrippen en de daarmee samenhangende nieuwe indeling van de horecacategorieën, zal samen moeten gaan met de sturingsinstrumenten die meer op het niveau van de inrichting zelf liggen (APV / gemeentelijke verordeningen, milieuwetgeving). Er is sprake van een grote samenhang tussen bestemmingsplan en verordeningen.

Het bestemmingsplan is gericht op het verschaffen van planologische ruimte, de APV, de andere verordeningen en de horecawet- en regelgeving op het voorkomen van een ongewenste aantasting van het woon- en leefklimaat. Uitgangspunt blijft dan ook dat het bestemmingsplan alleen de toelaatbaarheid van de verschillende soorten horecabedrijven regelt en dat de APV de verdere regulering aangaande de toelaatbaarheid van een horeca-inrichting stuurt.

Specifiek voor gebieden waar de horecafunctie een belangrijke plaats inneemt, kunnen de verhoudingen tussen de woonfunctie en de horecafunctie in het kader van de milieuwetgeving nader worden gestuurd. Dit kan worden geëffectueerd door bijvoorbeeld horecaconcentratie- en ontwikkelingsgebieden, zoals die in de Horecanota zijn opgenomen, aan te wijzen als "concentratiegebied voor horeca-inrichtingen". Op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer behoeven in een gebied dat bij of krachtens een verordening als zodanig is aangewezen, de woningen alleen aan de binnenwaarde van de geluidsnormen te voldoen.

Op deze manier kan via een specifieke verordening (los van het bestemmingsplan) in de gebieden waar op grond van het horecabeleid horecaconcentratie of -ontwikkeling wordt voorgestaan, het wonen een belangrijke rol blijven spelen. Dit onder de voorwaarde dat er



voor woningen in dergelijke gebieden stringente bouweisen ten aanzien van onder meer isolatie moeten worden gesteld.

Deze extra bouweisen dienen voor rekening te komen van degene die op dat moment een initiatief wil ontwikkelen. Dat kan hetzij de horecaondernemer, hetzij een nieuwe bewoner zijn.

#### *Horeca in het winkelgebied*

In de behandeling van de centrumgebieden is al ingegaan op de toelaatbare vormen van horeca in het winkelgebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in winkelondersteunende horeca (zelfstandige horeca, categorie 3a) en aan een winkel- (of andere) functie ondergeschikte horeca (categorie 3b).

Winkelondersteunende horeca betreft de horecazaken die complementair zijn aan de centrumfuncties en zich ook schikken aan de winkeltijden. Het betreft hier bijvoorbeeld een lunchroom of een ijssalon. De doelgroep van deze vorm van horeca is hoofdzakelijk de winkelbezoeker die tijdens het winkelen een hapje wil eten of een ijsje wil nuttigen.

Horecacategorie 3b-bedrijven richten zich op horeca-activiteiten die ontwikkeld zijn, en ontwikkeld kunnen worden, ten dienste van een andere zakelijke, commerciële, maatschappelijke of culturele hoofdactiviteit.

Hierbij kan gedacht worden aan de koffiecorner bij de vlaaienzaak of in de boekhandel, het eetcafé in het museum, het restaurant in het warehouse, de eethoek bij de visboer, de snackhoek bij de slager, en dergelijke. Allemaal voorzieningen die niet op zich zijn ingericht, maar verband houden met de kernactiviteit en daaraan toegevoegd zijn, zonder zelfstandig en op zich betekenis te hebben.

#### *De horecasectoren*

Hoofduitgangspunt van het horecabeleid blijft dat het locatiegerichte horecabeleid voor de binnenstad, zoals dat is vertaald in de Horecanota, gehandhaafd blijft. In het navolgende wordt in het kort aangegeven wat dit locatiegerichte horecabeleid inhoudt. Per sector wordt vervolgens verwoord hoe de uitgangspunten van dit beleid zijn vertaald in dit nieuwe bestemmingsplan.

Het gebiedsgericht horecabeleid is gebaseerd op een onderscheid van drie typen sectoren. Het gaat hierbij om sectoren waar enerzijds de horeca vooral een ondersteunende rol heeft voor andere functies en anderzijds om sectoren die minder geschikt geacht worden voor horecaontwikkeling, omdat of de voorkeur wordt gegeven aan andere functies of dat hierdoor een te sterke versnippering van het horeca-aanbod ontstaat buiten de sectoren die daar beter voor geschikt zijn.

De volgende typen horecasectoren zijn te onderscheiden:

##### **Concentratiesector**

Dit zijn sectoren waarin de horeca meer mogelijkheden krijgt zich verder te profileren en te ontwikkelen door nieuwvestiging en desgewenst herontwikkeling en uitbreiding van bestaande zaken. Het gaat daarbij om een belangrijk gedeelte van De Brink. In de feitelijke uitwerking van de plannen wordt binnen deze sector rekening gehouden met de omgeving.

**Ontwikkelingssector**

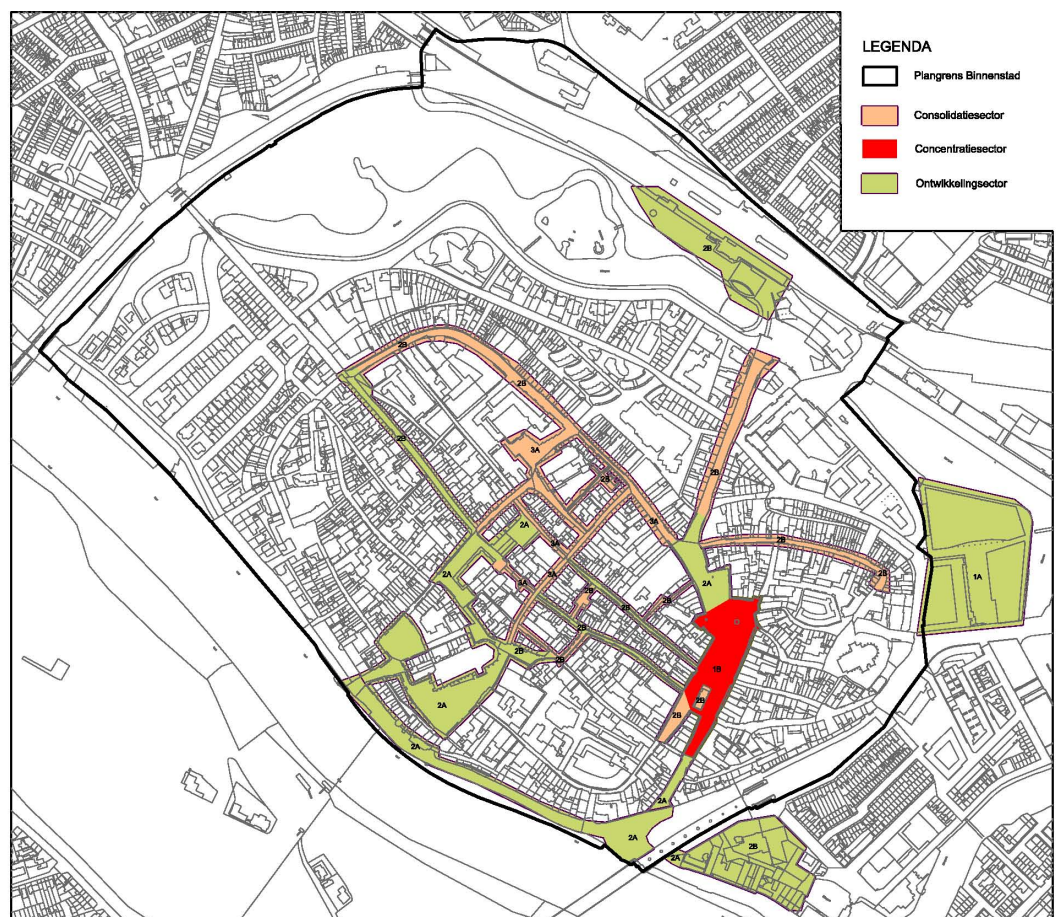
Sectoren waar binnen bepaalde grenzen, naast het huidige aanbod, nog aanvullende ontwikkelingen van horeca mogelijk is. Het betreft gedeelten van De Brink, inclusief enkele aanloopstraten en dwaalstraten en de Nieuwe Markt en het Grote Kerkhof in de binnenstad. Nieuwvestiging kan op een beperkt aantal locaties. Ook is uitbreiding / modernisering van bestaande bedrijven mogelijk.

**Consolidatiesector**

Sectoren waar consolidatie van de horecasector voorop staat, is in principe geen uitbreiding van het aanbod via nieuwvestiging gewenst, tenzij onder nader te stellen voorwaarden.

De specifieke ruimtelijke kenmerken van verschillende gebieden in de binnenstad maken dat voor verschillende gebieden ook andere vestigingsmogelijkheden voor categorieën van horeca gelden.

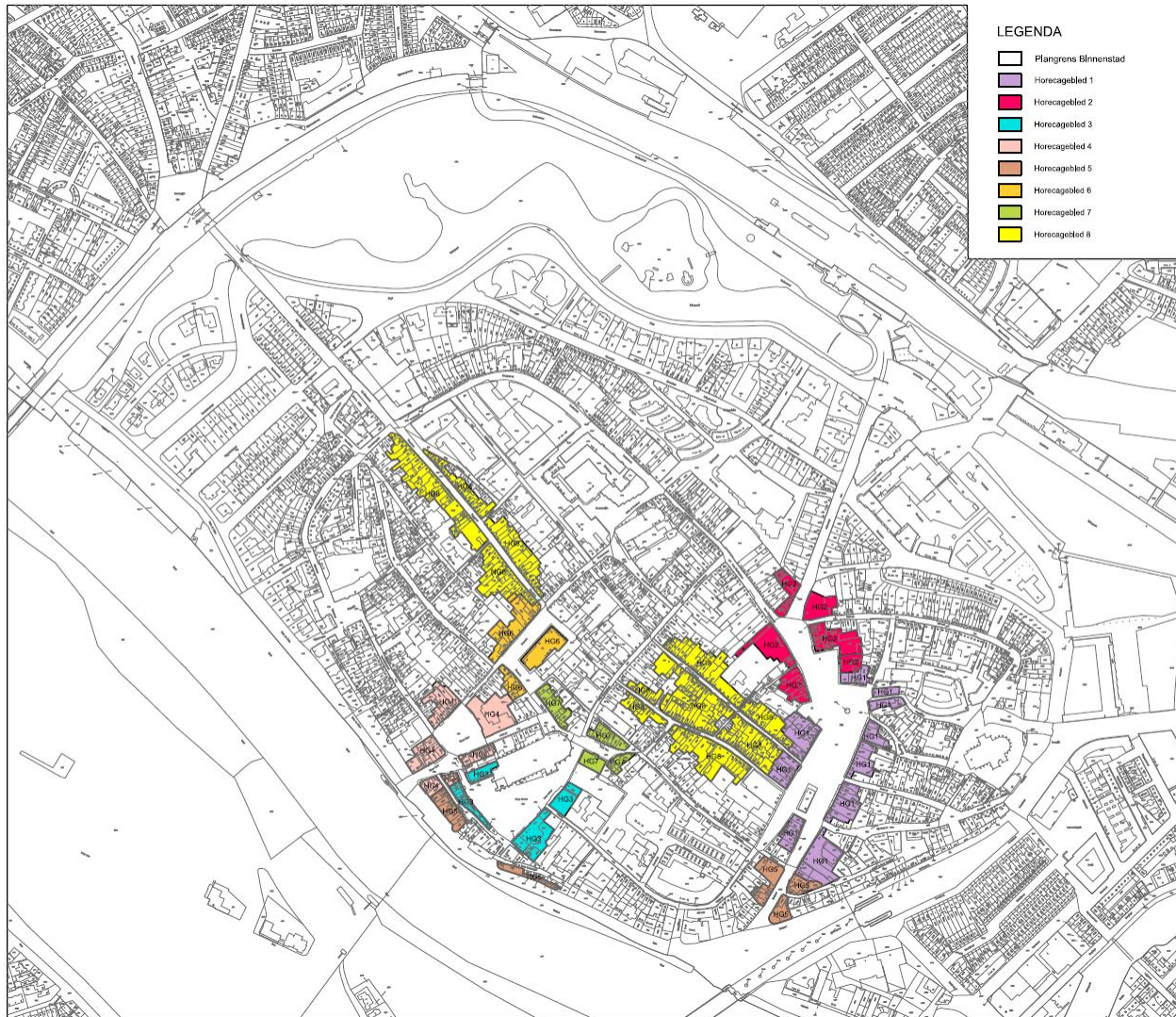
In onderstaande figuur zijn de verschillende horecasectoren weergegeven.



*Horecasectoren*

De concentratie- en ontwikkelingssectoren

In het bestemmingsplan zijn de concentratiesector en ontwikkelingssectoren vertaald in een 8-tal horecagebieden (zie onderstaande figuur).



*Horecagebieden*

Per gebied is aangegeven welke horecacategorieën zijn toegestaan en om welke aantallen het mag gaan. Hierbij zijn de aantallen, zoals genoemd in het horecabeleid, uitgangspunt. Voor een aantal gebieden geldt geen maximum.

Binnen de grenzen van de horecagebieden is een uitwisseling van horecabedrijven mogelijk, in die zin dat als er ergens een horecabedrijf verdwijnt er elders in het gebied een nieuw bedrijf terug mag komen.

Het maximum aantal horecabedrijven en de maximale toegestane horecacategorie per horecagebied is terug te vinden in een tabel behorende bij de regels (bijlage 4). Deze tabel is gebaseerd op de horeca sectorenlijst van 1 juli 2009. Hierbij zijn categorie 3b bedrijven niet meegeteld, omdat het geen zelfstandige horeca betreft.

De consolidatiesector

In de consolidatiesector is het beleid gericht op de instandhouding van het aanwezige horeca-aanbod. Nieuwvestiging van horeca in deze gebieden wordt niet voorgestaan. Wel wordt gestreefd naar een kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. In deze sector zijn de bestaande bedrijven specifiek op de verbeelding aangeduid conform de bestaande horecacategorie.

Ook wordt een uitwisseling tussen bepaalde horecacategorieën voorgestaan in die zin dat een horecabedrijf uit de 'zware' categorie zonder meer mag worden vervangen door een horecafunctie uit een lichtere categorie dat wil zeggen dat bijvoorbeeld waar een categorie 2b bedrijf is gevestigd zich ook een categorie 3a bedrijf mag vestigen.

Deze sector impliceert overigens niet dat alle nieuwe horecafuncties zonder meer uitgesloten zijn. Voor concrete initiatieven die ruimtelijk-functioneel en milieutechnisch passend zijn en die bijdragen aan een versterking van de attractiviteit van de binnenstad, zal altijd ruimte zijn. Omdat dit veelal gaat om niet voorzienbare ontwikkelingen en een goede sturing hiervan vereist is, zal voor dergelijke initiatieven te zijner tijd een eigen (bestemmingsplan)procedure worden doorlopen.

#### **5.3.4 Prostitutie**

Ten aanzien van de vestiging van prostitutiebedrijven hanteert de gemeente Deventer specifiek beleid dat is opgenomen in de Nota Prostitutiebeleid 2000 (zie paragraaf 3.3.20). Het prostitutiebeleid is erop gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum zijn gesitueerd. Voor het bestemmingsplan is een aantal uitgangspunten van toepassing:

- de bestaande seksinrichtingen blijven gehandhaafd voor zover zij op een geschikte locatie zijn gesitueerd en voor de omgeving geen onevenredige overlast tot gevolg hebben;
- nieuwvestiging van prostitutiebedrijven in woonwijken is uitgesloten;
- sekswinkels met alleen een detailhandelfunctie kunnen worden toegelaten op percelen met een winkelbestemming. Sekswinkels met een bioscoopfunctie worden specifiek bestemd;
- de nieuwvestiging van prostitutiebedrijven zal alleen gerealiseerd worden via een planologische procedure.

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat er een tweetal regelingen gelden. Zo zijn de seksbioscopen die aanwezig zijn in de binnenstad, specifiek aangeduid. Hiermee is het niet mogelijk overal seksbioscopen op te richten. Raamprostitutie is mogelijk gemaakt in één specifiek gebied, aan de Bokkingshang. Daarmee kan deze functie niet overal plaatsvinden.

#### **5.3.5 Ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en kantoren**

Verspreid over de binnenstad komen nog enkele ambachtelijke bedrijven voor. Veel bedrijvigheid die er vanouds gevestigd was, is in de loop der jaren verplaatst uit de binnenstad of heeft opgehouden te bestaan door de schaalvergroting en de milieuregelgeving.

Ook zijn er nog meerdere kleine ambachtelijke bedrijven gevestigd, die tegelijk een winkelfunctie hebben, zoals een bakkerij, meubelmakerij of schoenmakerij. Deze bedrijven zitten vanouds in de binnenstad en krijgen een eigen bedrijfsbestemming of specifieke bestemming.

Als ambachtelijke bedrijven in algemene zin zijn bestemd, is het niet de bedoeling dat hier na het vertrek van de bestaande bedrijven, een hinderlijker type bedrijvigheid voor terugkomt. Omdat vrijwel overal in de binnenstad gewoond wordt, moet rekening worden gehouden met

mogelijke hinder in de vorm van zowel geluid, geur, stof, e.d., als ook de verkeersaantrekkende werking. Daarom past de gemeente bij de verantwoording van de bestemming van deze bedrijven de voorstellen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) toe<sup>2</sup>). Op basis hiervan heeft de gemeente een eigen bedrijvenlijst opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen bij de regels.

Veel bedrijvigheid in de binnenstad is van persoonlijke of zakelijke aard. Deze veelal kleinschalige dienstverlenende bedrijven, van sauna tot kapsalon, schoonheidssalon, studio of kleine kantoren, zijn zowel in de uitlopers van het centrum als de gemengde gebieden te vinden en incidenteel daarbuiten.

In een gemengd en levendig gebied als de binnenstad kunnen bedrijfstypen die tot de bedrijvenlijst behoren, over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen. Voor bedrijven die inpandig of aanpandig aan woningen zijn of direct naast woningen gevestigd zijn, wordt ervan uitgegaan dat bouwkundige maatregelen voldoende bescherming bieden aan de bewoners.

Er is ook sprake van grootschaligere dienstverlening en van zakelijke dienstverlening, die vanouds in de binnenstad gevestigd is. Binnen enkele gemengde gebieden is deze bij recht toegestaan. Onder de zakelijke dienstverlening bevindt zich een aantal banken en overheidsinstellingen.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de nog aanwezige ambachtelijke bedrijven die niet binnen een centrum- of gemengde bestemming zijn ondergebracht, als zodanig worden bestemd. Vanwege (de wens tot versterking van) de woonfunctie in de binnenstad, worden alleen lichtere vormen van bedrijvigheid in de binnenstad toegestaan. Bedrijven die niet in deze milieuzonering passen, omdat ze officieel 'te zwaar' zijn volgens de geselecteerde lijst, worden niet wegbestemd, maar apart aangeduid. Hiermee wordt voorkomen dat, na sluiting van het betreffende bedrijf, er op de plek opnieuw een andersoortig "middelzwaar" of "zwaar" bedrijf gevestigd kan worden.

De kantoren (banken, stadskantoor) krijgen een eigen bestemming. Verder is bij de woonfunctie, zoals overigens in de gehele gemeente het beleidsuitgangspunt is, onder voorwaarden bedrijvigheid aan huis toegestaan.

### 5.3.6

#### **Wonen**

De binnenstad geeft de mogelijkheid te wonen in een bijzondere, historisch onderscheidende en dynamische omgeving. Het wonen kan vrijwel overal in de binnenstad plaatsvinden. Het vormt een aantrekkelijk thema om de vitaliteit van de binnenstad te waarborgen.

Het beleid verschilt per gebied. In de gebieden rond het winkelgebied zal de woonfunctie altijd worden toegelaten. De woonfunctie heeft in dergelijke gebieden prioriteit boven de publieksfuncties. In de dynamische gebieden, zoals het kernwinkelgebied en de aanloopstraten en dwaalstraten, dienen de publieksgerichte functies het straatbeeld te bepalen en is de woonfunctie minder bepalend, maar op bovenverdiepingen zeer welkom. om de binnenstad leefbaarder te maken wordt namelijk gestreefd om het wonen boven winkels zo veel mogelijk de vrijheid te geven.

Uitgangspunt is om in de randen van de stad de woonfunctie het alleenrecht te geven. Dit heeft zijn vertaling gekregen door deze gebieden puur voor wonen te bestemmen. Incidenteel aanwezige andere functies tussen de woningen, zoals een bedrijfje of een kleine winkel, worden apart bestemd. Voor bedrijvigheid aan huis geldt een algemene regeling.

### **5.3.7 Maatschappelijke en culturele voorzieningen**

In de binnenstad bevinden zich diverse panden met een maatschappelijke functie voor de bewoners of bezoekers van de binnenstad. Hieronder bevinden zich openbare voorzieningen zoals scholen en kerken. De functies hebben met elkaar een openbaar en publieksaantrekkelijk karakter gemeen. Doorgaans zijn de panden functioneel ingericht met het oog op het publieke gebruik en de veiligheid.

Het draagvlak van deze maatschappelijke functies verandert tegelijk met de samenleving. Hierbij kan gedacht worden aan de ontkerkelijking of de toenemende behoefte aan zorg en kinderopvang. Hierdoor komt er ruimte beschikbaar of is er juist behoefte aan. Voor de grote(re) gebouwen worden vaak praktische oplossingen gevonden en moeten de panden onderdak bieden aan verschillende functies. Een uitwisselbaarheid van deze functies die passen bij het karakter van de binnenstad, moet dan ook in al deze gebouwen mogelijk zijn.

De panden waarin bijzondere culturele instellingen gevestigd zijn, zoals het Historisch Museum De Waag, zijn bestemd tot Maatschappelijk. Naast de museumfunctie is er de mogelijkheid om de panden te gebruiken voor andere maatschappelijke functies.

### **5.3.8 Verkeer en parkeren**

#### *Verkeer*

De eisen aan de inrichting van de openbare ruimte in de binnenstad veranderen continu. Bewoners, ondernemers en toeristen hebben ieder zo hun eigen wensen ten aanzien van de inrichting van de verkeersruimte. Ook is de inrichting van grote betekenis voor het aangename verblijf in de binnenstad, om er te winkelen of door de historische straten te dwalen. De verbetering van de bereikbaarheid van de binnenstad is een continu aandachtspunt. In de (Herijking) Nota Hoofdwegenstructuur Deventer en het Bericht aan de stad: Deventer binnen bereik geeft de gemeente aan hoe ze om wil gaan met de bereikbaarheid van (onder andere) de binnenstad, parkeren, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

Vanuit de Herijking nota hoofdwegenstructuur geldt een onderscheid in verschillende wegcategorieën: wegen met een verkeersfunctie (de ring rond de binnenstad) en wegen met een overwegende verblijfsfunctie. In combinatie met een afwaardering van de functie Wilhelminabrug voor regionaal verkeer zal op termijn ook het aansluitende traject Emmastraat/Kazernestraat meer tot het verblijfsgebied van de binnenstad gaan behoren. Door de grote diversiteit aan functies in de binnenstad en de nauwe straten en stegen, is in de binnenstad vooral sprake van een verblijfsfunctie. Voor het bestemmingsplan betekent dit onderscheid in wegen dat gewerkt wordt met een tweetal verkeersbestemmingen.

#### *Parkeren*

Voor de binnenstad zijn goed bereikbare parkeervoorzieningen aan de randen van de binnenstad van groot belang. Deze parkeervoorzieningen worden ontsloten vanaf een wegenstructuur rondom de binnenstad, met daaraan of in de onmiddellijke nabijheid daarvan parkeerfaciliteiten in de vorm van (gebouwde) parkeervoorzieningen.

Naast de gebouwde parkeervoorzieningen aan de rand van de binnenstad komt er verspreid over het plangebied ook straatparkeren voor. Om de binnenstad aantrekkelijker te maken en de leefbaarheid te verbeteren, heeft de gemeente in haar parkeerbeleid aangegeven hoe om te gaan met het straatparkeren in combinatie met de realisatie van nieuwe parkeergarages

(zoals de Boreelgarage) of uitbreiding van openingstijden van bestaande parkeergarages.

In het bestemmingsplan krijgen als zodanig aangelegde grote parkeerterreinen en bovengrondse parkeergarages een specifieke bestemming. De Wilhelminabruggarage is niet als zodanig bestemd omdat sprake is van een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Wel is maaiveld parkeren mogelijk. Ondergrondse parkeergarages, zoals de Noordenbergpoortgarage, worden, indien nodig via een aanduiding, binnen de hoofdbestemming geregeld.

Binnen commerciële bestemmingen is het mogelijk dat de parkeervoorzieningen ook gebruikt worden t.b.v. andere functies dan de hoofdbestemming. Deze parkeerfunctie is echter alleen op maaiveld of ondergronds toegestaan. Een gebouwde voorziening is niet toegestaan. Ook mogen waardevolle binnentuinen niet worden gebruikt voor het parkeren.

### **5.3.9 Groen**

De binnenstad van Deventer neemt een centrale plaats in binnen de stedelijke groenstructuur. Deze kwaliteit wordt bepaald door de stadswallen, de stadsgrachten, het Rijsterborgherpark, de binnentuinen, hofjes en de monumentale bomen.

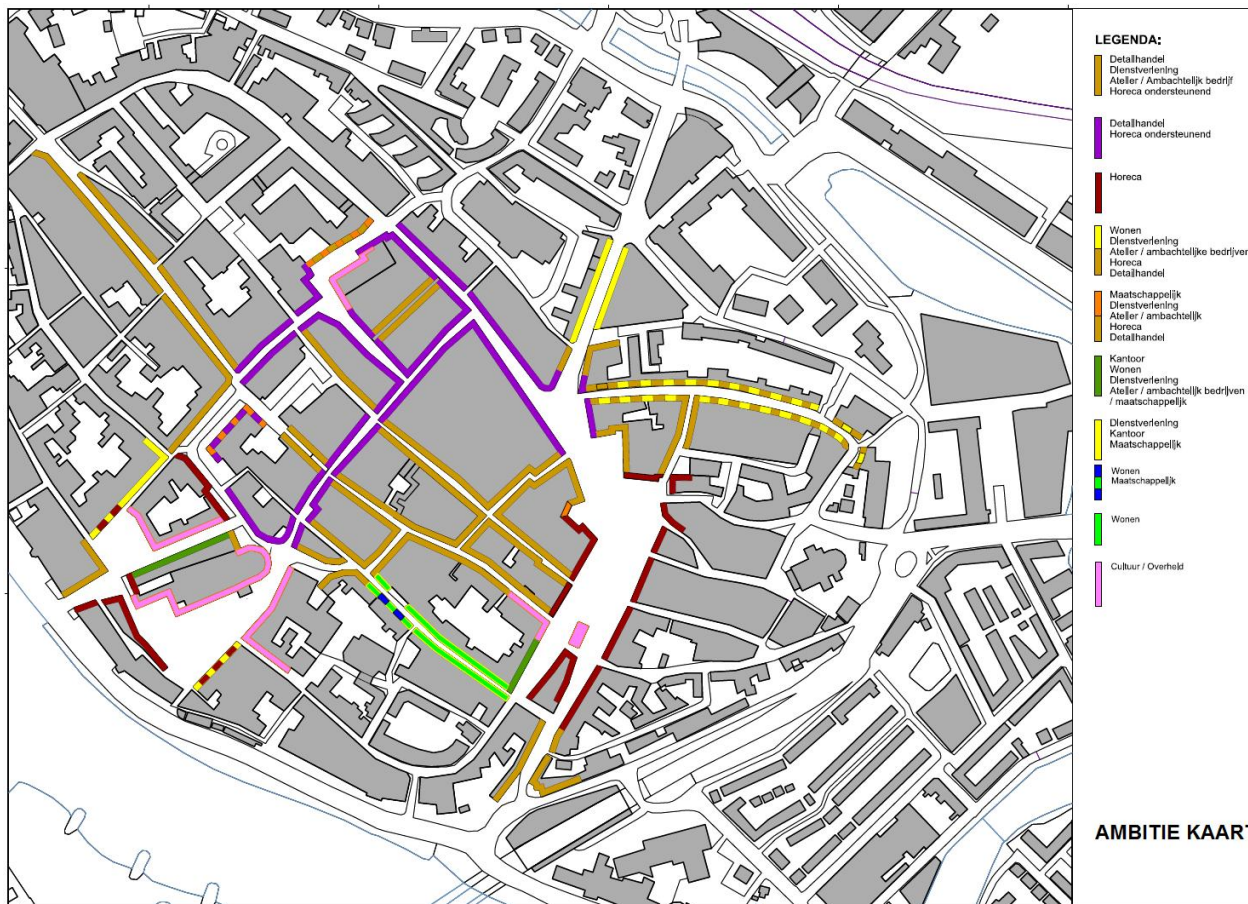
Verspreid in de binnenstad zijn meerdere waardevolle binnentuinen aanwezig: kleinschalige rustgebieden in de drukke binnenstad. Binnentuinen en verschillende hofjes, moeten onbebouwd blijven en door een groene inrichting hun karakter behouden. Het maakt niet uit of het nu gesloten particuliere of openbare binnentuinen zijn.

Bomen in de binnenstad worden bedreigd door verkeer en door oprukkende bebouwing en verharding. De gemeente heeft een inventarisatie gemaakt van de waardevolle bomen in de stad. Deze bomen zijn specifiek bestemd met een regeling waardoor voor bepaalde werken en werkzaamheden binnen de kroonprojectie van de betreffende bomen een omgevingsvergunning nodig is.

## **5.4 Ambitiekaart**

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan binnenstad is een ambitiekaart opgesteld. Deze ambitiekaart geeft de situatie weer als de gemeente geen rekening met de geldende bestemmingen hoeft te houden. In deze kaart is geanticipeerd op plannen en ambities, zoals die o.a. in het Ambitiedocument 'een bericht aan de stad' (cultuur, parkeren etc) zijn verwoord. Daarnaast is er gekeken naar mogelijkheden om de bestemmingen te verruimen.

In dit bestemmingsplan is geprobeerd om zo veel mogelijk van deze kaart over te nemen, maar er moet uiteraard rekening gehouden worden met de bestaande rechten.



## 5.5

### Ontwikkelingen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse ontwikkellocaties. Naast een beschrijving van het project wordt ook aangegeven welk traject doorlopen wordt om de projectdoelstellingen te halen.

#### *Zuidelijke gedeelte binnenstad*

De ontwikkeling van het zuidelijke gedeelte van de binnenstad heeft een nieuwe start gekregen. Er wordt een nieuw plan gemaakt voor de huisvesting van ambtenaren aan het Grote Kerkhof en de bibliotheek aan de Stromarkt. Ook zijn er plannen om in de Viking (de voormalige gymzaal aan de Noordenbergstraat) een theater en filmhuis te vestigen. De ontwikkeling van het zuidelijk gedeelte van de binnenstad is nog onvoldoende uitgekristalliseerd om meegenomen te worden in dit bestemmingsplan.

#### *Stationsomgeving*

In 2008 is de Verkenning Stationsomgeving door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. In en rondom het station zijn veel ontwikkelingen gaande die aanleiding geven tot het opstellen van een ruimtelijke verkenning.

Concreet wordt binnen vier jaar gestreefd naar:

- het realiseren van een aangepast busstation;
- uitbreiding van fietsenstallingplekken;



- geïntegreerde aanleg van een 3e perron;
- vermindering van de hinder van aan spoor gerelateerde activiteiten;
- goede inpassing van de door NS te plaatsen toegangspoortjes.

Het project is nog onvoldoende uitgewerkt om mee te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Voor zover de ontwikkelingen niet passen binnen dit bestemmingsplan, zal hiervoor te zijner tijd een apart bestemmingsplan opgesteld worden.

#### *Project Muggesplein*

De exacte invulling van het plan is op dit moment nog niet duidelijk. De planvorming is nog niet ver genoeg gevorderd om meegenomen te kunnen worden in dit bestemmingsplan. Indien nodig zal er een aparte procedure gevoerd moeten worden.

#### *Project Rijkmanstraat*

Het project omvat de sloop van een bestaand flatgebouw van 15 studentenwoningen en het terugbouwen van 10 sociale huurwoningen aan de Rijkmanstraat. Het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen vormt een knelpunt bij dit project. Het project doorloopt een aparte bestemmingsplanprocedure.

#### *Project winkels/ woningen Houtmarkt/Pikeursbaan*

Het project omvat de bouw van winkels op de begane grond met daarboven circa 25 - 30 appartementen en de bouw van 5 stadswoningen aan de kant van de Damstraat. Het plan was in strijd met het bestemmingsplan vanwege de gebruikte kapvormen. Voor het plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld. De regeling die hierin opgenomen is inmiddels vigerend en is opgenomen in dit bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten

### 6.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de toekomstige gewenste ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en op de digitale verbeelding (plankaart). De plankaart en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. De digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan Binnenstad sluit aan bij de standaard voor bestemmingsplannen van de gemeente Deventer. Tevens is het bestemmingsplan opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

### 6.2 Regels

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze gemeten dient te worden. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, evenals een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en procedureregels. De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige verruiming van de flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Ook is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat hier om ondergeschikte gevallen als een wijziging van het beloop, profiel of onderlinge aansluiting van wegen ten behoeve van de verkeersveiligheid en voor het overschrijden van bestemmings- c.q. bouwgrenzen, mocht een meetverschil daartoe aanleiding geven.

Ten slotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

## 6.3 Verklaring van de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een verklaring gegeven van de inhoud van de bestemmingen. Deze inhoud is af te lezen van de bestemmingen en de aanduidingen op de plankaart en in tekst verklaard in de regels. De bestemmingen worden thematisch besproken.

In deze toelichting worden alleen de functionele verantwoording en uitzonderlijke situaties van een bebouwingsregeling belicht.

### Algemeen

De bebouwing is vastgelegd in bouwvlakken, waarbij de goot- en/of bouwhoogtes op de plankaart zijn terug te vinden en in de regels nader zijn omschreven. Voor de achtergelegen bebouwing en de open ruimtes is aangesloten bij de geldende bestemmingsplannen. De gebieden waar niet gebouwd mag worden, hebben geen bouwvlak. Er is de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning aan de achterkant van de bebouwing buiten het bouwvlak te bouwen. Hier zijn wel voorwaarden aangekoppeld. Op deze manier is er enige flexibiliteit in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is als uitgangspunt genomen dat de hoofdbestemming is bepaald door de belangrijkste functie die binnen een gebied of perceel aanwezig is. Zo zijn de gebieden waar overwegend wordt gewoond bestemd tot Wonen, zijn de kernwinkelgebieden bestemd tot *Centrum - Kernwinkelgebied 1* en *Centrum - Kernwinkelgebied 2* en *Centrum - Kernwinkelgebied 3* en zijn de horecaconcentratiegebieden bestemd tot *Centrum - Horecagebied*. Naast deze gebieden is er een groot aantal gemengde gebieden waarbinnen sprake is van een grote diversiteit aan functies. Deze gebieden hebben de bestemming Gemengd gekregen.

De percelen die in overwegende mate een enkelvoudige bestemming kennen of buiten de concentratie- en ontwikkelingsgebieden liggen, hebben een aparte bestemming gekregen, zoals de bestemmingen Maatschappelijk, Kantoor, Dienstverlening, Detailhandel en Horeca.

In het bestemmingsplan is het binnen een aantal bestemmingen mogelijk gemaakt dat via een afwijking het gebruik van de tweede bouwlaag en hoger voor andere functies dan wonen is toegestaan.

Ook zijn binnen een aantal niet-woonbestemmingen (semi) openbare parkeervoorzieningen en stallingen toegestaan. Dit betekent dat op maaiveld of ondergronds parkeervoorzieningen en stallingen zijn toegestaan die ook voor andere doeleinden mogen worden gebruikt dan de doeleinden van het pand zelf. Een gebouwde parkeervoorziening is niet mogelijk. De uitzonderingen hierop zijn op de verbeelding via een aanduiding opgenomen.

Binnen een aantal bestemmingen zijn ambachtelijke bedrijven toegestaan. Deze ambachtelijke bedrijven zijn over het algemeen kleinschalig en ambachtelijk van aard en zijn over het hele plangebied verspreid aanwezig. Het kan gaan om delen van de binnenstad waar functiemenging wordt nagestreefd, of waar functiemenging reeds aanwezig is. De meeste van de bedrijven zijn nabij woningen gelegen en een negatieve beïnvloeding van de woonfunctie moet worden voorkomen. Daarom wordt uitgegaan van een basisregeling die bedrijven uit de milieucategorieën A en B toestaat. De betekenis van de toelaatbaarheid is als volgt:

- a. Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- b. Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van

woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;

Gelet op de gewenste flexibiliteit is de mogelijkheid opgenomen om een omgevingsvergunning te verlenen voor niet onder categorie A en B vallende bedrijven die aanvaardbaar kunnen zijn, omdat ze qua invloed op de woonomgeving vergelijkbaar zijn met de wel genoemde. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers bedrijfssoorten of (andere) productieprocessen aandienen die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 2 van de regels) zijn opgenomen en die toch binnen de planuitgangspunten passen.

In het algemeen geldt voor de verschillende gebieden dat afwijkende functies zijn aangeduid. Aanduidingen die voorkomen in de diverse bestemmingen zijn o.a. aanduidingen voor ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, kantoren, horeca, etc.

Deze aanduidingen kennen een variatie ten aanzien van de bouwlaag waarbinnen de betreffende functie is toegestaan. Sommige functies zijn alleen in de onderbouw (kelder) en eerste bouwlaag (begane grond) toegestaan, andere functies zijn juist alleen op de tweede bouwlaag en hoger toegestaan (eerste verdieping en hoger). Een ander deel van de aanduidingen staat de functie in het gehele pand toe. In het bestemmingsplan is voor een aantal aanduidingen geregeld dat via een afwijking het gebruik in de tweede bouwlaag en hoger voor andere functies dan wonen is toegestaan.

Hierna worden enkele aanduidingen nader toegelicht.

#### *Aanduidingen m.b.t. horeca*

Buiten de bestemming *Centrum - Horecagebied* zijn binnen de andere bestemmingen ook gelegenheden toegestaan. Dit is op twee manieren geregeld:

- via de aanduiding Horecagebied (1-8) waarbij nieuwvestiging tot de mogelijkheden behoort (zie nadere uitleg onder paragraaf 5.3.3);
- via een specifieke aanduiding horeca 1a, horeca 2a, horeca 2b of horeca 3a op locaties buiten de horecagebieden (zie nadere uitleg onder paragraaf 5.3.3).

### **Centrumbestemmingen**

De bestemming 'Centrum' is in vier gebieden opgesplitst. Door de aard en ruimtelijke invloed van de gebieden is de bestemming voor deze situaties verbijzonderd (zie hieronder voor de betreffende bestemmingen in alfabetische volgorde). De huidige situatie is voor die locaties als uitgangspunt gebruikt.

#### *Artikel 5 Centrum - Horecagebied*

De horecapleinen hebben een eigen bestemming gekregen. Afwijkend van de andere centrumbestemmingen staat hier de horeca centraal. Het aantal horecabedrijven dat per plein is toegestaan is aangegeven in de tabel in bijlage 4 bij de regels. Daarnaast worden in die tabel ook de geldende horeca-categorieën aangegeven.

Het plan geeft mogelijkheid voor nieuwvestiging van horecabedrijven. In principe is dan sprake van een nieuw horecabedrijf. Dit geldt niet voor het concentratiegebied aan De Brink, waar bij uitbreiding horizontaal dan wel verticaal van een bestaand horecabedrijf ook sprake is van nieuwvestiging.

De horecagebieden die als zodanig zijn aangewezen in het gemeentelijke horecabeleid, hebben een specifieke (horeca)regeling. De gebieden hebben een aanduiding "specifieke vorm van horeca - horecagebied x", gekregen met een volgnummer. Dit volgnummer is gekoppeld aan een tabel, die in bijlage 4 bij de regels is opgenomen. In deze tabel staat precies aangegeven welk type horecabedrijf (zie de begrippen in artikel 1 van de regels) en hoeveel horecabedrijven gevestigd mogen worden in het betreffende gebied. Op deze manier wordt in een dergelijk gebied een uitwisselbaarheid van de horecafuncties mogelijk gemaakt, met de restrictie van de aantallen en de horecavormen die ingevolge het horecabeleid zijn toegestaan. De juridische koppeling tussen een horecagebied en de tabel is opgenomen in de gebruiksregels.

Deze horecagebieden bevinden zich overigens niet alleen binnen de bestemming Centrum - Horecagebied, maar ook binnen een aantal andere bestemmingen zoals Centrum - Kernwinkelgebied 1, Centrum - Kernwinkelgebied 2, Maatschappelijk en Gemengd.

Opgemerkt wordt dat in de tabellen de bestaande horecabedrijven zijn verdisconteerd. Dit houdt in dat als er al 3 bestaande horecabedrijven aanwezig zijn in een bepaald gebied en de tabel laat 6 horecabedrijven toe, het betreffende gebied uitgebreid mag worden met 3 horecabedrijven. In principe betekent uitbreiding nieuwvestiging; uitbreiding van bestaande bedrijven wordt niet meegeteld. Dit geldt echter niet voor het concentratiegebied De Brink. Hier worden uitbreidingen van bestaande horecabedrijven op de bovenverdieping van een pand of in een naastgelegen pand wel tot een uitbreiding van het aantal horecabedrijven gerekend.

Naast de horeca neemt de woonfunctie een belangrijke plaats in op de pleinen. In tegenstelling tot de andere centrumgebieden is op een aantal plekken bij recht ook wonen op de begane grond mogelijk.

#### *Artikel 6 Centrum - Kernwinkelgebied 1*

De bestemming Centrum - Kernwinkelgebied 1 is van toepassing op het centrale kernwinkelgebied van Deventer. De panden hebben hier primair een winkelbestemming, voor zover het de begane grond betreft. Omdat de winkelfunctie voorop staat, worden de overige gebruiksmogelijkheden gestuurd; niet-winkelfuncties zijn specifiek aangeduid. Ten behoeve van het behoud c.q. de versterking van de woonfunctie, wordt het wonen boven de winkels mogelijk gemaakt. Via de gebruiksbepaling in de regels is dit juridisch vertaald. Om andere functies dan wonen mogelijk te maken op de bovenverdiepingen of eventueel in kelders, is de mogelijkheid voor het afwijken van de gebruiksregels opgenomen.

Binnen de winkelfunctie is in het algemeen, conform het nieuwe horecabeleid, ondergeschikte horeca (horecacategorie 3b) toegestaan tot een maximum van 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

De bebouwingsregeling is zo veel mogelijk afgestemd op de geldende bestemmingsplanmogelijkheden, met inachtneming van de huidige situatie.

#### *Artikel 7 Centrum - Kernwinkelgebied 2*

De bestemming 'Centrum - Kernwinkelgebied 2' is van toepassing op een aantal gebieden buiten het directe kernwinkelgebied. De panden mogen hier, naast een winkelbestemming,

ook worden benut voor dienstverlening, zoals reisbureaus, voor zover het de begane grond betreft. Voor het overige gelden dezelfde regels als voor 'Centrum - Kernwinkelgebied 1.

#### *Artikel 8 Centrum - Kernwinkelgebied 3*

De Walstraat is in het bestemmingsplan bestemd als Centrum - Kernwinkelgebied 3 omdat het een belangrijke verbinding vormt tussen het kernwinkelgebied en De Boreel. In deze straat zijn diverse functies toegestaan die onderling uitwisselbaar zijn.

### **Gemengde bestemmingen**

Naast de centrumbestemmingen is er een groot aantal gemengde gebieden waarbinnen sprake is van een grote diversiteit aan functies. Deze gebieden hebben de bestemming Gemengd gekregen. Op de plankaart zijn de verschillende functies via aanduidingen weergegeven. Hierbij geldt een grote variatie aan combinaties van functies.

### **Specifieke bestemmingen**

#### *Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening*

In het plangebied is een aantal nutsvoorzieningen aanwezig. Deze zijn in het bestemmingsplan specifiek bestemd.

#### *Artikel 4 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen*

Aan de Diepenveenseweg, achter het station, is een verkooppunt motorbrandstoffen gelegen. Dit bedrijf heeft de bestemming Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen gekregen, waarbij is bepaald dat de verkoop van LPG niet is toegestaan.

#### *Artikel 9 Cultuur en ontspanning - Seksinrichting*

De seksinrichtingen en raamprostitutie aan de Bokkingshang zijn bestemd tot Cultuur en ontspanning - Seksinrichting.

#### *Artikel 10 Detailhandel*

De percelen buiten de centrumgebieden en gemengde gebieden waarbij de hoofdfunctie uit detailhandel bestaat, zijn onder de bestemming 'Detailhandel' gebracht. Zo worden bestaande detailhandelsfuncties niet in hun mogelijkheden beperkt. Ook binnen deze bestemming mag op de eerste en hogere verdiepingen worden gewoond.

#### *Artikel 11 Dienstverlening*

De percelen buiten de centrumgebieden en gemengde gebieden waarbij de hoofdfunctie uit dienstverlening bestaat, zijn onder de bestemming 'Dienstverlening' gebracht. Ook binnen deze bestemming mag op de eerste en hogere verdiepingen (tweede bouwlaag en hoger) worden gewoond.

#### *Artikel 15 Horeca*

Horecavoorzieningen buiten de centrumgebieden en gemengde gebieden zijn specifiek bestemd. Binnen de bestemming 'Horeca' kunnen verschillende soorten horecabedrijven worden uitgeoefend, waarbij de horecacategorieën specifiek zijn aangeduid. Op locaties met lichte horecabedrijven (categorie 2b en 3a) kunnen daardoor geen categorie 2a

horecabedrijven worden gevestigd. Op de tweede en hogere bouwlaag zijn tevens woningen toegestaan.

#### *Artikel 16 Kantoor*

Ter plaatse van de bestemming 'Kantoor' zijn kantoren en/of dienstverlening toegestaan. Het is niet toegestaan de kantoorfunctie te combineren met een woonfunctie.

#### *Artikel 17 Maatschappelijk*

De bestemming "Maatschappelijk" is wat betreft functies een zeer ruime bestemming, die betrekking heeft op alle gebouwen met een maatschappelijke dienstverlenende functie, zoals musea, een bibliotheek, scholen, kerken, (para)medische centra, kinderdagverblijven en cultuur- en ontspanningsdoeleinden. Diverse kleine persoonlijke en dienstverlenende bedrijven en bestaande horecabedrijven zijn aangeduid.

De bestemming laat toe dat in bijvoorbeeld de schoolgebouwen één van de andere genoemde maatschappelijke functies wordt gevestigd.

### **Wonen**

#### *Artikel 24 Wonen*

Vrijwel overal in het plangebied kan worden gewoond, boven winkels, in gemengde gebieden en in de specifiek daartoe aangewezen woongebieden. Deze woonbuurten en straten hebben een eigen bestemming. Dit is om andere, vooral drukte en geluidsoverlast gevende functies hier te weren. De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de eengezinswoningen in rijtjeswoningen, appartementen, enzovoort. In de binnenstad is een kleinschaliger woonsituatie dan in de wijken buiten de binnenstad. De ruimtelijke regeling is hierop aangepast.

### **Openbare Ruimte**

#### *Artikel 13 Groen*

Structurende groenelementen zijn ondergebracht in de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming kunnen naast beplanting tevens speelvoorzieningen, waterlopen of verharding worden gerealiseerd. Er zijn alleen gebouwen binnen deze bestemming toegestaan ten behoeve van de speelvoorzieningen. Parkeervoorzieningen kunnen alleen met een omgevingsvergunning worden gerealiseerd.

De monumentale bomen in het Rijsterborgherpark zijn niet opgenomen omdat deze onderdeel zijn van het rijksmonument en op deze manier beschermd zijn.

#### *Artikel 14 Groen - Park*

Het Rijsterborgherpark is bestemd als park. Het aanwezige horecabedrijf is aangeduid. Het park is aangewezen als rijksmonument. Voor de wijziging van een rijksmonument is een omgevingsvergunning nodig. Omdat de Monumentenwet 1988 voldoende waarborgen biedt voor de instandhouding van het park, is in het bestemmingsplan geen omgevingsvergunning voor het kappen van bomen e.d. opgenomen.

#### *Artikel 19 - artikel 23 Verkeersbestemmingen*



De bestemming 'Verkeer' is opgesplitst in de volgende bestemmingen die meer specifiek aangeven van welke functie sprake is.

- Artikel 18 Verkeer: de bestemming 'Verkeer' heeft betrekking op de hoofdontsluitingswegen in het gebied. De doorstroming van het verkeer staat hier centraal. Deze bestemming is verschillend ten opzichte van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', omdat de afwikkeling van het verkeer voorop staat, terwijl de verblijfsfunctie minder belangrijk is. Dit kan gevolgen hebben voor de inrichting van de verkeersruimte. De bestemming heeft alleen betrekking op de Stationsstraat, de Singel, de Emmastraat en De Welle - Onder de Linden - Kapjeswelle. Deze wegen hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de binnenstad.
- Artikel 19 Verkeer - Parkeergarage: deze bestemming heeft betrekking op een aantal parkeergarages in de binnenstad.
- Artikel 20 Verkeer - Parkeerterrein: deze bestemming heeft betrekking op de (zelfstandige parkeerterreinen die in het plangebied voorkomen.
- Artikel 21 Verkeer - Railverkeer: deze bestemming is van toepassing op het stationsgebied en de daarbij behorende bebouwing.
- Artikel 22 Verkeer - Verblijfsgebied: deze bestemming heeft betrekking op alle wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur en alle stegen en pleinen in het plangebied. Ook het kleine snippergroen (zoals berm) en parkeervoorzieningen langs deze straten vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. De bestemming is bedoeld voor een inrichting van de openbare ruimte die verblijf in de binnenstad aantrekkelijk maakt. Binnen de bestemming is in het algemeen de vestiging van horecaterrassen planologisch mogelijk. De juiste locatie en de voorwaarden voor de aard van de terrassen wordt geregeld via andere gemeentelijke regelgeving.

#### *Artikel 23 Water*

Watergangen die een belangrijke rol spelen in de waterhuishouding zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Het betreft onder andere de Buitengracht. Ook de bijbehorende oevers of kaden vallen onder de bestemming. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **6.3.1**

#### ***Dubbelbestemmingen***

##### *Archeologie*

De archeologische verwachtingsgebieden en waardevolle gebieden in de binnenstad worden beschermd door middel van een dubbelbestemming. Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid: Artikel 25
- Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid: Artikel 26
- Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid: Artikel 27
- Waarde - Archeologisch waardevol gebied rijksmonument: Artikel 28

Niet alle delen van de binnenstad hebben dezelfde archeologische verwachting. Er zijn verschillen in bijvoorbeeld trefkans, informatiedichtheid en mate van verstoring. Daarom worden op de plankaart en in de planregels vier dubbelbestemmingen gehanteerd. In het algemeen geldt voor iedere bestemming: indien de archeologische waarden worden bedreigd door grondingrepen van een bepaalde omvang, dienen de archeologische waarden te worden beschermd door technische maatregelen of voorafgaand aan de verstoring door middel van

archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde specialist te worden onderzocht. De onderbouwing voor de archeologische verwachtingsgebieden is terug te vinden in bijlage 2 van de toelichting.

*Beschermd stadsgezicht: Artikel 29 Waarde - Beschermd stadsgezicht*

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt nagenoeg over het gehele plangebied, met uitzondering van een deel ter hoogte van het station en een deel aan de Pikeursbaan en de Verzetslaan. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd stadsgezicht. Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van dit Beschermd stadsgezicht te beschermen.

De waarden van het Beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan in vrijwel alle bebouwde bestemmingen en dan vooral in de verfijnde bebouwingsregelingen van de panden vastgelegd. Algemeen uitgangspunt ten aanzien van het Beschermd stadsgezicht is het beschermen en zo mogelijk versterken van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden in het plangebied.

Eén van de middelen om deze waarden te kunnen behouden is het aangeven van een driedeling in beschermde gevelwanden:

a. *specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 3*

Deze aanduiding is opgenomen in gebieden waar alleen het beloop van de wegen, de situering van de bebouwing ten opzichte van de weg (aanwezigheid voorgevelrooilijn) en de bebouwingsschaal c.q. het ruimtelijk profiel (de verhouding tussen bebouwing en openbare ruimte) historisch van belang zijn en als waardevol bestempeld. Voor nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat de schaal mogelijkheden van bebouwing worden getoetst aan het silhouet van het Beschermd stadsgezicht en aan de waarde en betekenis van de aangrenzende openbare ruimte.

b. *specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2*

In deze gebieden wordt, naast de ruimtelijke hoofdstructuur, ook de onderlinge samenhang in de bebouwing beschermd. Niet alleen de rooilijn en bebouwingsschaal zijn bepalend, maar ook de hoofdvorm en het ritme van de bebouwing. Van belang is dat aanwezige variaties in het bebouwingsbeeld gehandhaafd blijven.

c. *specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1*

De gebieden met deze aanduiding zijn vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch perspectief het meest waardevol. Naast situering van de bebouwing en de schaal, de hoofdvorm en het ritme, is ook de detaillering en de architectuur van het individuele pand van belang. In de gevelwanden binnen deze gebieden vormen de vele monumenten de leidraad voor het beschermingsregime.

Kleur- en materiaalgebruik wordt geregeld via de Welstandsnota. In het bestemmingsplan is in de algemene bouwregels een afstemmingsinstructie met de Welstandsnota opgenomen. De regels die van toepassing zijn op de beschermingsniveaus worden hieronder uitgewerkt. Als basis voor de bebouwing in de binnenstad geldt hier de plaats van de bebouwing. De plaatsing wordt onder meer bepaald door de volgende punten:

a. Gevellijn

Daar waar in de rooilijn gebouwd moet worden, geldt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand'. Hierbij is de driedeling aangehouden van de kaart

waarop de historisch ruimtelijke waarde van de binnenstad is aangegeven behorende bij het aanwijzingsbesluit.

b. Gevelbreedte

De bestaande bebouwing wordt in het algemeen gedomineerd door betrekkelijk kleinschalige gebouwen met een beperkte gevelbreedte. Het behoud hiervan wordt geregeld via een bepaling dat de gevels niet breder mogen zijn dan 8,00 meter (met uitzondering van de bestaande situaties).

c. Kapvormen

In het plangebied komen overwegend de volgende kapvormen voor: zadeldak, schilddak en afgeknót schilddak, dan wel samengestelde delen van deze kapvormen. Om het bestaande bebouwingsbeeld zo veel mogelijk te kunnen behouden, is vastgelegd dat de gebouwen waar zowel de goot- als de bouwhoogte is geregeld, worden voorzien van een traditionele kapvorm. Binnen de marges van de op de plankaart opgenomen goot- en bouwhoogte, kunnen de kappen worden gerealiseerd. Bestaande afwijkingen worden gerespecteerd door middel van de regeling 'bestaand', welke als uitzonderingsbepaling in de regels is opgenomen.

d. Gevelindelingen

De gevelindeling van de gebouwen kenmerkt zich doordat de hoogte van de openingen van de in de rooilijn gebouwde gevels in het algemeen groter is dan de breedte van de openingen. Dit principe is ook vastgelegd.

Dit geldt echter niet voor de eerste bouwlaag binnen de bestemmingen Centrum - Kernwinkelgebied 1 en Centrum - Kernwinkelgebied 2, in verband met het kunnen realiseren van etalages.

*Overige dubbelbestemmingen*

Artikel 30 Waarde - Groeiplaats boom

In 2009 zijn alle bomen in de gemeente geïnventariseerd door de Bomenstichting. Zij hebben de lijst in opdracht van de gemeente opgesteld. Of een boom monumentaal of behoudenswaardig is, is bepaald aan de hand van een puntensysteem. Bomen met een score van minimaal 72 punten zijn aangemerkt als 'monumentaal' en bomen die 60 punten hebben gescoord zijn beoordeeld als 'beschermwaardig'. In het bestemmingplan zijn alle bomen die zijn aangemerkt als 'monumentaal' bestemd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats boom'. Hiermee wordt voorkomen dat er werken / werkzaamheden plaatsvinden in de directe nabijheid van waardevolle bomen, waardoor de levensvatbaarheid van deze bomen in gevaar kan komen. In principe zijn de bedoelde activiteiten niet toegestaan, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, vaak Burgemeester en Wethouders, is verkregen.

Artikel 31 Waterstaat - Waterkering

De waterkerende dijk met het voorland aan de zuidzijde van het plangebied, inclusief de gronden die een waterstaatkundige functie hebben en nog niet bebouwd zijn, hebben de dubbelbestemming '*Waterstaat - Waterkering*' gekregen. De bestemming is naast de andere daar geldende bestemmingen gericht op de instandhouding van de dijk.

De primaire functie van de gronden met deze bestemming is die van waterkering. Ter bescherming van de waterkerende functie van deze gronden is binnen deze bestemming het vereiste van een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, zoals het ophogen en afgraven van de gronden en/of het daarop aanbrengen van beplanting(en).

### **6.3.2            *Algemene aanduidingsregels***

#### *35.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied*

Over het hele plangebied ligt de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. In verband met grondwaterwinning in de directe omgeving van het plangebied, is de bescherming van het grondwater van groot belang. Voor werkzaamheden, zoals het ophogen en ontgronden van gebieden, het graven en dempen van sloten en waterlopen, maar ook het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor normaal onderhoud (nader omschreven in de regels) geldt een uitzondering.

## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan<sup>3</sup>). In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Onderdeel van de economische uitvoerbaarheid is de grondexploitatie. Tevens is een paragraaf over de handhaving toegevoegd.

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het voorontwerp van het bestemmingsplan wordt In overeenstemming met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals vervat in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht, aan een ieder de gelegenheid tot Inspraak geboden.

Daarnaast wordt het plan in het kader van het overleg volgens het (nieuwe) Bro toegestuurd aan een aantal (mogelijk) belanghebbende (overheids)-instanties. Ook wordt het voorontwerp van het bestemmingsplan aan het Waterschap Groot Salland voorgelegd in het kader van het wateradvies. Het wateradvies en de resultaten uit de Inspraak en het Overleg worden vervolgens in het bestemmingsplan verwerkt. In Bijlage 3 zijn de inspraak- en vooroverlegreacties opgenomen.

### 7.2 Resultaten inspraak

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 juli 2011 het voorontwerpbestemmingsplan "Binnenstad" vastgesteld.

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' van 15 september tot en met 26 oktober 2011 voor iedereen ter inzage gelegen bij Publiekszaken, Leeuwenbrug 81 te Deventer en in de Openbare Bibliotheek, Brink 70 te Deventer. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Op 20 september 2011 heeft tevens een inloopavond plaatsgevonden.

Er zijn in totaal 18 inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en van antwoord voorzien. De beantwoording bevindt zich in Bijlage 3 Inspraak- en vooroverlegnota.

### 7.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Naast het wettelijk verplichte vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan ook naar overige instanties gestuurd die een belang kunnen hebben in of bij het nieuwe bestemmingsplan.

Er zijn in totaal 8 inspraakreacties ingediend, waarvan 4 inhoudelijke reacties. Deze reacties zijn samengevat en van antwoord voorzien. De beantwoording bevindt zich in Bijlage 3 Inspraak- en vooroverlegnota.

## 7.4 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan richt zich op de beheersfase van een volledig ingericht stadsgebied. Het is een actualisering van een bestaande planologisch-juridische regeling.

De nieuwe ontwikkelingen zijn particuliere initiatieven waarbij ervan uitgegaan mag worden dat deze haalbaar zijn. Een economische verantwoording ten aanzien van de uitvoerbaarheid is daarom hier niet aan de orde.

## 7.5 Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is opgenomen dat voor bepaalde bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld dient te worden. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen om welke bouwplannen het gaat. De nieuwe projecten die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan, waren planologisch al mogelijk in de vigerende bestemmingsplannen. Artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wro bepaalt dat de grondexploitatie-regeling in deze gevallen buiten toepassing blijft. Het bestemmingsplan voorziet verder niet in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Daarmee is een exploitatieplan niet aan de orde voor het bestemmingsplan Binnenstad.

## 7.6 Handhaving

Het beleid en de doelstellingen van het bestemmingsplan kunnen alleen worden gerealiseerd wanneer het bestemmingsplan ook daadwerkelijk gehandhaafd wordt.

Dit houdt in ieder geval in dat het plangebied regelmatig wordt gecontroleerd op illegale bouwwerken en gebruiksvormen en er tijdens de bouwwerkzaamheden gecontroleerd wordt dat er gebouwd wordt in overeenstemming met de verleende vergunning(en). De gemeente zal hiervoor zorgdragen. Deze werkzaamheden passen binnen het handhavingsbeleid van de gemeente en kunnen binnen de bestaande structuren worden uitgevoerd.

De handhaving is gediend met een goed en duidelijk bestemmingsplan. Dit voorkomt immers misverstanden en interpretatiekwesties. Om deze reden is in het onderhavige plan gekozen voor gerichte bestemmingen en een duidelijke formulering van de regels. Bovendien bevat de toelichting een heldere beschrijving van het plan en van de regels.

De regelingen in het bestemmingsplan zijn mede met het oog op een goede handhaving gemaakt. De regelingen sluiten aan op de standaard voor bestemmingsplannen die geldt in de gemeente Deventer.

Gemeente, bouwbedrijven en opdrachtgevers hebben in het kader van de handhaving ieder hun eigen verantwoordelijkheid. Zo heeft de gemeente naast de toezichthoudende taak eveneens de taak om alle betrokken partijen van de juiste bestemmingsplaninformatie te zien en om een ieder aan te sporen het bestemmingsplan op een juiste manier uit te voeren. Particulieren en bouwbedrijven dienen de gemaakte afspraken en vergunningen na te komen en ook de opdrachtgevers dienen zich aan de spelregels te houden.

## **Bijlagen bij de toelichting**





## **Bijlage 1 Toelichting aanwijzingsbesluit Beschermd stadsgezicht**

BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN EX ARTIKEL 20

VAN DE MONUMENTENWET

DEVENTER, gemeente Deventer

Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van de  
binnenstad van Deventer als beschermd stadsgezicht

Het beschermde stadsgezicht omvat het op bijgaande kaart  
(Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tekening nr. 083)  
door een stippellijn omgrensde gebied.

Staatsuitgeverij 's-Gravenhage

RDMZ, december 1986

INLEIDING

Het beschermde stadsgezicht omvat - met uitzondering van het zuidoostelijke stadsdeel de Raam - het binnen de 17<sup>de</sup> eeuwse vesting gelegen stadsgebied, de rivier de IJssel en het open gebied de Worp. Hoofdelementen in de ruimtelijke opbouw zijn het fraaie IJselfront en de daarmee parallel lopende stadsstraten, het centrale Grote Kerkhof, de Brink, het enigszins afzijdig gelegen Bergkwartier en de tussen de voormalige vestingwerken en de Middeleeuwse stadskern gesitueerde 19<sup>de</sup> eeuwse schil. Voorts is het contrast tussen de sterk besloten binnenstadsruimten en de grote openheid van het rivierfront gericht op de onbebouwde groene overzijde kenmerkend. De resterende middeleeuwse stadsmuren en de gedeeltelijk tot plantsoen getransformeerde vestingwerken zijn op basis van de Monumentenwet reeds als object beschermd.

Het zijn deze kenmerken en kwaliteiten die de hoofdmotieven vormen voor het besluit de binnenstad van Deventer met het aan de overzijde van de rivier gelegen Worp aan te wijzen als beschermd stadsgezicht.

GEOGRAFISCHE  
UITGANGSPOSITIE

Deventer is gelegen op de rechter oever van de IJssel op de plaats waar een reeks van Oost - West gerichte zandopduikingen de rivier kruist. Daarnaast mondt op die plaats een aantal beken op de IJssel uit, waaronder de aan de zuidzijde gelegen Hunneper Aa, die na in de 15<sup>e</sup> eeuw bevaarbaar te zijn gemaakt, Schipbeek wordt genoemd. Bij hoog water kan de IJssel de toevoer echter niet verwerken, waardoor een stroombedding noordoostelijk om Deventer tot stand komt. Van deze noordoostelijke waterloop rest de Douweler Kolk. Tot 1610 vormt Deventer in de winter aldus een eiland in de bedding van de IJssel. Voor het overige bestaat het IJsseldal uit veengronden. Op een tweetal plaatsen naderen uitlopers van de aan weerszijden van de IJssel gelegen hogere gronden elkaar het dichtst.

Van deze natuurlijke Oost -West verbindingen over land is de noordelijke, nabij Zwolle gelegen, de minst geschikte.

De zuidelijke, bij Deventer, ontwikkelt zich dan ook als de belangrijkste schakel in het Oost -West gerichte handelsverkeer op Westfalen en Münsterland. Deventer vormt derhalve al vroeg een kruispunt van land- en waterwegen, waarbij de omringende veenmoerassen de nederzetting bescherming bieden.

Na de ondergang van Dorestad in de tweede helft van de 9<sup>de</sup> eeuw verplaatst de Noord - Nederlandse handel zich naar Tiel, Utrecht, Deventer en Stavoren. Deventer wordt als "portus"(haven) vermeld. Ook de vondst in Noord- en Oost -Europa van een groot aantal 11<sup>de</sup> eeuwse te Deventer geslagen munten wijst op handelsactiviteiten. Uit de 12<sup>de</sup> eeuw bestaan echter nauwelijks tekens die op handel wijzen. Met de meer algemene opleving van de Noord -Nederlandse handel en scheepvaart in de 13<sup>e</sup> eeuw blijkt Deventer weer een rol te spelen.

Deze positie wordt mogelijk gunstig beïnvloed door waterstaatkundige wijzigingen, waardoor de IJssel meer water van de Rijn ontvangt en er een goede verbinding over water met het economisch belangrijke Rijnland tot stand komt. Vanaf de 12<sup>de</sup> eeuw worden dijken aan weerszijden van de rivier aangelegd.

De in 1222 voor het eerst beschreven IJsseldijk en de aan de overzijde gelegen Veluwe bandijk die tussen 1307 en 1328 wordt opgeworpen, houden een versmalling van het winterbed in met als gevolg een stijging van de waterspiegel. Wellicht is dit de reden voor de niet geringe stijging van het straatniveau van de stad sindsdien.

#### ONTWIKKELING

#### STADSPLATTEGROND

De oudste schriftelijke gegevens over Deventer dateren uit de 9<sup>de</sup> eeuw. Zij verhalen van de stichting van een kerk door Lebuïnus in de 8<sup>ste</sup> eeuw en de zending van de diaken Liudger door de bisschop van Utrecht in 775 om de door de Saksen verwoeste kerk van Lebuïnus te herbouwen. De strategisch gesitueerde vissers- en handelsnederzetting ligt op de grens van het Frankische en Saksische grondgebied. De uitzending van Liudger valt samen met de Saksenoorlog van Karel de Grote. Wellicht is Deventer dan reeds bevrijd van de aanvallen van de Saksen en is er een versterkte koningshof gebouwd. Deze Karolingische Koningshof nabij de oorspronkelijk Saksische nederzetting wordt een aantal overeenkomstige kenmerken toegedicht als de hoven die Karel de Grote vanaf 774 aan de zuidgrens van het Saksische grondgebied laat bouwen. De typerende rechthoekige opbouw is mede bepalend geweest voor het huidige stratenpatroon van Deventer. De Hof is gelegen binnen het gebied dat thans wordt omgrensd door de Engestraat, de Broederenstraat, de Lange Bisschopstraat en de doorsnijding van het bouwblok tussen de Sandrasteeg en de Kleine Poot. Oorkonden uit 952, 956 en 960 melden de schenking aan het klooster St. Maurits te Maagdenburg van het te Deventer gelegen bezit van de koning, dat een hof, een tweetal hoeven en een dertigtal woningen omvat. Deventer wordt in deze oorkonden als "urbs" of "civitas" aangeduid, wat wijst op een nederzetting met een stedelijk karakter. Aangenomen wordt dat het Maagdenburgse klooster deze voor haar vrij ver verwijderd gelegen goederen snel heeft afgesloten waarna deze later door de bisschop van Utrecht, die hier sinds 1046 landsheer is, worden verworven. Deze bezit vanaf het midden van de 11<sup>de</sup> eeuw in Deventer een palts (slot) en niet ver buiten de stad een hof. Dit hof is het zogenaamde Hof van Colmschate, de hoofdhof van alle bisschoppelijke erven in het Oversticht. De meeste goederen in stad en omgeving zijn in die tijd al eigendom van het Kapittel van Deventer en zijn proost. Het kapittel is een stichting uit het midden van de 11<sup>de</sup> eeuw. Aangenomen wordt dat de bisschop, die de proost in de eerste helft van de 12<sup>de</sup> eeuw benoemt tot Aarts - diaken, aan de oprichting heeft bijgedragen.

Op dezelfde wijze zijn de voormalige bezittingen van de koning ten slotte in eigendom van het kapittel geraakt. Het bezit van de bisschop beperkt zich in die tijd hoofdzakelijk tot de bisschopshof aan de noordoostzijde van de kapittelkerk.

Het betreft een onregelmatig grondstuk, thans globaal omgrensd door de Graven, de Nieuwe Markt, de Hofstraat, de Kleine Poot en de Stromarkt. Het bezit van de proost binnen de stad bestaat uit twee gedeelten, namelijk de proosdij met de directe omgeving en een hoofdhof, de Heisterhof genaamd, die aan de noordzijde van de stad ligt en rond de 14de eeuw door de uitbreiding van de omwalling bij de stad wordt betrokken.

De proosdij ligt in het centrum van de oude stad direct ten oosten van de Bisschopshof, globaal het noordwestelijke kwart van de rechthoek Broederenstraat - Lange Bisschopstraat - Kleine Poot - Stromarkt - Engestraat.

Evenals de bisschopshof is het terrein van de proosdij ommuurd. Het zuidwestelijk gelegen kwart maakt eveneens deel uit van het kapittelbezit. Hier wonen de deken en kanunniken. Deze rechthoek met kapittelhuizen wordt doorsneden door een steeg, thans Sandrasteeg geheten, welke een voortzetting is van de uit het zuiden komende Assenstraat. De steeg loopt min of meer dood op de ommuring van de proosdij. Daarmee is reeds in de 12e eeuw de oudere noord - zuidverbinding Bruynssteeg - Halve Steeg - Assenstraat doorbroken. De Oostelijk gelegen kwarten worden eveneens in noord - zuidrichting door een steeg doorsneden. De gelijkwaardige opbouw leidt ertoe dat het gebied tussen deze Pontsteeg en de Sandrasteeg een vierkant vormt. Van dit vierkant is de belangrijkste helft naar de kerk gericht en eigendom van de proosdij en het kapittel. De andere helft is voornamelijk eigendom van burgers. In deze rechthoek zijn resten van een prestedelijke nederzetting uit de 7de of 8ste eeuw gevonden. Fragmenten van een gebouw uit die tijd wijzen op een oriëntatie gelijk aan het huidige stratenpatroon. Deze resten liggen 4 meter beneden het tegenwoordige maaiveld. De nadien plaatsgevonden verhoging zal zijn aangebracht om de overlast te voorkomen van de regelmatig terugkerende hoge waterstanden.

Welke maatregelen er getroffen zijn om de prestedelijke nederzetting, gelegen tussen Engestraat, Broederenstraat, Lange Bisschopstraat en de IJssel te beschermen is niet geheel duidelijk. Wel zijn bij opgravingen op de nieuwe Markt en de Graven profielen van grachten gevonden. Wanneer de nederzetting rond 1190 stadsrechten verkrijgt beslaat zij reeds een aanzienlijk gebied. Een reconstructie geeft aan dat de noordoostelijke grens nog dezelfde is als die van het voormalige Koningshof. Vervolgens loopt de grens in zuidoostelijk richting in het verlengde van de zuidelijke wand van de Broederenstraat langs de nu nog aanwezige overwegend aaneengesloten kavelgrenzen, sluit aan bij de knik in de Spijkerboorsteeg en eindigt in de zuidelijke wand van de merkwaardige ruimtelijke inham aan de Brink.

Hoewel geen harde bewijsvoering voor deze begrenzing valt aan te voeren, kan door deze grensbepaling een verklaring worden gegeven voor de geschetste bijzondere afwijkingen in het stedbouwkundige patroon. Vanaf genoemd snijpunt met de Brink loopt de omwalling langs de noordwestelijke wand van de Brink. Tot aan het einde van de vorige eeuw heeft achter het pand Brink nr. 89 een romaanse muurtoren van deze omwalling gestaan. In de Polstraat ter plaatse van een ook nu nog aanwezige terugspringing in de zuidelijke bebouwingswand is het zuidoostelijke hoekpunt van de omwalling gedacht. De muur zet zich in noordwestelijke richting voort in de achtergrens van de percelen aan de Assenstraat en daarna vanaf de binnenhoek van de Grote Poot langs het huidige stadhuis in de richting van de IJssel.

Vervolgens loopt de begrenzing parallel met de IJssel deels door het bouwblok en vanaf de knik in de gevelwand van de Waterstraat, doorlopend tot waar de noordwestelijk in de Graven gesitueerde stadsmuur wordt bereikt. Op de hoek van de Papenstraat zijn nog restanten van oud muurwerk gevonden.

Opvallend is de gelijkmatige bouwblokverdeling tussen de noord-oostelijke en zuidoostelijke begrenzing van deze omwalling. De parallel gelegen Grote Overstraat -Kleine Overstraat en Assenstraat verdelen het gebied in een viertal vrijwel even brede bouwstroken. De afwijking daarop in het zuidelijk deel van de Kleine Overstraat is ontstaan nadat de veelvuldig voorkomende stadsbranden (o.a. 1240 en 1334) het H. Geest Gasthuis de gelegenheid bieden om in noordelijke richting uit te breiden. Een zelfde verklaring kan worden gegeven voor de Lange Bisschopstraat die oorspronkelijk haaks op de rivier heeft gestaan, maar later om de kerk is geleid. Binnen deze oude omwalling zal ook een markt gelegen hebben voordat de Brink voor dit doel wordt gebruikt. De veronderstelde situering van deze markt wordt afgeleid uit de aanwezigheid van de Vleeshouwersteeg als uitzondering op de Oostweststructuur en de merkwaardige ruimtelijke opbouw van de Grote Poot als resultante van de later wat willekeurige invulling van het plein. Buiten de gereconstrueerde omwalling ligt in de bocht van de Polstraat een complex stenen gebouwen, dat als tolhuis nabij de Portus (haven) een belangrijke functie in het stedelijk handelsleven vervult. De haven is aan de buitenzijde van de omwalling gelegen.

Stadskernonderzoek heeft een drietal opeenvolgende beschoeiingen blootgelegd. De oudste dateert uit de 9<sup>de</sup> eeuw, de jongste uit de 12<sup>de</sup> eeuw. De Polstraat heeft tot in de 12<sup>e</sup> eeuw als kade gefunctioneerd, waarna de oever wordt verplaatst in zuidelijke richting. Eerst dan worden aan de zuidzijde van de Polstraat huizen gebouwd. Aan het einde van de 12<sup>de</sup> eeuw wordt op de hoek Grote Kerkhof -Polstraat het stadhuis gebouwd.

De omwalling zal, wanneer de omvangrijke eigendommen van de Bisschop, de bisschoppelijke leenmannen, de proost, het kapittel en de gasthuizen in aanmerking worden genomen al snel te nauw zijn geworden.

Eerst is het gebied van de voormalige haven aan de Polstraat bij het stadsgebied betrokken. Vrij snel daarop volgt een uitbreiding aan de andere zijde, waarvan de noordwestgrens ligt in het verlengde van de omwalling in de Engestraat. Deze nieuwe stadsmuur is wellicht de vroeg - gotische muur die thans een deel van de zuidmuur van de Broederenkerk vormt. De noordoostgrens is gelegen in de Smedenstraat en de Korte Bisschopstraat. De gronden in de Smedenstraat worden in 1315 door Schepen en Raad bestemd voor de bouw van smidsen. De Korte Bisschopstraat wordt vooral vestigingsplaats van koperslagerijen. Toch wordt de ontwikkeling van de stad niet zozeer veroorzaakt door een sterke groei van de ambachtelijke bedrijvigheid maar is veeleer een min of meer passief gevolg van de door de strategische situering verklaarbare kerkelijke en bestuurlijke functies. Daarnaast vervult de stad een niet onbelangrijke rol in de vorm van jaarmarkten ten behoeve van de wijde omgeving. De agrarische functie is ruimtelijk dan nog sterk vertegenwoordigd, getuige de vele boerenhofsteden in de stad.

Ten noordwesten van de stadsomwalling ontwikkelt zich al vrij snel langs de noordzuidverbinding Assenstraat – Sandrasteeg – Halve Steeg – Diefsteeg (de latere Bruynssteeg) een voorstedelijke nederzetting. De loop van de IJssel zal dan oostelijker gelegen zijn, waarbij de Noordenbergstraat mogelijk gezien kan worden als oeverwal. Deze vindt een vervolg in de in 1310 aangelegde Sallandse Dijk. Tussen Noordenbergstraat en Diefsteeg ontwikkelt zich een havenwijk. De Papenstraat zal zijn ontstaan als ontsluiting van de achtererven van de panden aan de Noordenbergstraat en de Diefsteeg. De fijnkorrelige verkaveling van deze havenwijk onderscheidt zich van de ruimere parcelering die noordoostelijk van de Diefsteeg aangetroffen wordt. De Diefsteeg zelf verliest vrij snel de rol van belangrijke verbinding aan de in 1331 voor het eerst genoemde Nieuwstraat die beter aansluit op de zuidelijk gerichte wegen. Op de kruising Noordenbergstraat – Nieuwstraat wordt, als het stadsdeel binnen de stedelijke ommuring wordt getrokken, de Noordenbergpoort gebouwd.

Op het terrein tussen Nieuwstraat, Bagijnenstraat en Engestraatis het oorspronkelijke kapittelbezit de Heisterhof gelegen. Dit vrijwel onbebouwde gebied ten oosten van de Nieuwstraat, dat voor het overige deel tot dan toebehoort aan aldaar gesitueerde boerenhofsteden, biedt dan ook ruimte voor de vestiging van een groot aantal geestelijke instellingen zoals het Olde Convent of Bagijnenklooster, het Arme Fraterhuis, het in 1379 door Geert Grote gestichte Zusterhuis, het Stappenconvent en het St. Elisabeths Gasthuis. Voorts worden de gronden aangewend voor de huisvesting van de geleidelijk in omvang toegenomen stedelijke bevolking.

Rond 1400 is het inwonertal voldoende gegroeid om een parochiekerk te stichten. Deze, de Mariakerk, wordt direct in de schaduw van de Lebuïnuskerk gebouwd.

In de 14<sup>e</sup> eeuw ontwikkelt Deventer zich tot een belangrijke jaarmarkt in Noordoost Nederland. De bloei van deze jaarmarkten duidt in zekere zin op een economische stagnatie, waarbij de Deventer kooplieden een passieve rol hebben gespeeld. Het zijn kooplieden van buiten die met een veelheid aan handelswaar naar de stad komen en deze onder elkaar verkopen. De attractie van Deventer voor de vreemde kooplieden is de gunstige ligging van de stad, niet de betekenis van de Deventer handel zelf.

Een bijzondere plaats in de stadsplattegrond van Deventer wordt ingenomen door het Bergkwartier dat na de aanleg van de 14<sup>de</sup> eeuwse stadsmuur onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied. De Berg is een rivierduin die in de middeleeuwen ook wel Heest wordt genoemd, hetgeen verwijst naar een oorspronkelijke begroeiing met beukeheesters. De steilheid van de zuidoostelijke helling duidt erop dat de rivier, aanvankelijk een samenstel van de meanderende IJssel en de Hunneper Aa, vlak langs de Berg heeft gelopen en er een flink deel vanaf heeft geschuurd. Nadat de waterstaatkundige situatie zich stabiliseert vormt het laatste stuk van de Schipbeek de haven van Deventer.

Bekend is dat in de 12<sup>de</sup> eeuw de Norbertijnenabdij in Westfalen bezittingen heeft op de Berg. Waar de erg toch een aantrekkelijke vestigingsplaats moet zijn geweest, bestaan er geen aanwijzingen voor een mogelijke vroegere bebouwing. Aan het einde van de 12<sup>de</sup> eeuw wordt op het hoogste punt de Bergkerk gebouwd. Het oudste bekende bericht van dit bedehuis is een oorkonde uit 1206. In deze oorkonde wordt een overeenkomst vastgelegd tussen het Kapittel en de Norbertijnenabdij Varlar. De overeenkomst beoogt een einde te maken aan de langdurige twisten rond de door de broeders van Varlar bediende kapel op de Berg. De overeenkomst houdt in dat het Kapittel van St. Lebuïnus in bezit blijft van de parochiële rechten tot aan de zuidzijde van de Brink en dat de "capella in Monte" het overige deel van de stad met de daaromheen gelegen veengebieden krijgt toegewezen.

De prior van de kloosterbezittingen is min of meer te beschouwen als pastoor van de Bergkerk. Het prioraat, zijn dienstwoning is achter het koor van de Bergkerk gelegen en omgeven door een groot terrein. De poort van dit terrein is gesitueerd op de plaats waar de Walstraat oorspronkelijk doodloopt en zich thans abrupt vernauwd. Het gebied omsloten door de Walstraat, de Golstraat en de Roggestraat vormt gedurende lange tijd de Priorskamp, de bij het prioraat behorende moestuin. De randbebouwing ontstaat nadat het burgers tegen betaling van jaarlijkse rente wordt toegestaan langs de buitenzijde van het terrein woningen op te richten.



Voor het overige kan de verkaveling van het Bergkwartier worden verklaard uit het beloop van de Korte Bisschopstraat, de Overstraten en de Polstraat, het omsloten prioraat, het beloop van de Hunneper Aa/Schipbeek en de uitvalsweg naar het oosten. De aantakking op de Brink van de in het Bergkwartier gelegen straten ligt in het verlengde van de aan de noordwestzijde op de Brink uitkomende straten. Het centraal op de Berg gesitueerde prioraat bepaalt verder het beloop van de straten. Immers, deze moeten om het hoger gelegen kerkelijk eigendom heen en voegen zich ten gevolge van de beperkte ruimte tussen de Berg en de Hunneper Aa samen ter plaatse van het oude pleintje, het Bergschild, om ten slotte aansluiting te vinden bij de oostelijke uitvalsweg, de oude Twentse weg. Aangenomen wordt dat aanvankelijk ook de Bergstraat zich in dit systeem voegde, getuige onder meer het ronde beloop van het noordelijke deel. Nadat het prioraat is herverkaveld, waardoor de Walstraat kan worden doorgetrokken en de Roggestraat zich verder ontwikkelt, heeft een herziening van het beloop van de Bergstraat plaats zodat een deel van het voormalige kerkhof in de richting van de Bergkerk bebouwd kan worden. De geringe kaveldiepte van de bouwblokken in het zuidelijk deel van het Bergkwartier maakt het gebied geschikt voor de bouw van eenvoudige woonhuizen voor de gewone burgerstand.

Tussen het oudste stadsdeel en de Berg ligt de Brink, waarvan de naam in de Oostnederlandse markeliteratuur rand betekent. Het beloop en de maatvoering van het huidige plein wijzen in de richting van een oorspronkelijk als restgebied te typeren ruimte, die aanvankelijk wellicht onderdeel uitmaakt van de in de stad gelegen markgronden en later wordt aangewend als marktplaats. Het belang van de jaarmarkten komt tot uitdrukking in de omvang van de Brink, die als één der grootste Noordnederlandse marktterreinen geldt. Tot het eind van de 15<sup>de</sup> eeuw ligt het accent van de stedelijke economie bij de vrij passieve regionale jaarmarkthandel. Daarna ontwikkelt de stad, dan deel uitmakend van het Hanzeverbond, zich tot een internationale marktplaats, waarbij de Bergenvaarders, kooplieden die handel drijven met de Noorse plaats Bergen, bepalend zijn. Het gevolg is tevens de bloei van de stedelijke gilden van onder meer de schoenmakers, de kleermakers, de koekbakkers en de brouwers. Tijdens de overgangperiode van regionaal naar internationaal centrum komt de ommuring, zoals ook aangegeven op de kaart van Van Deventer uit 1558, tot stand. Daarmee is de stadsplattegrond grotendeels vastgelegd. Uitbreidingen vinden plaats door het bebouwen van de achter terreinen waar aan smalle gangetjes tussen de huizen kleine arbeiderswoningen verrijzen. De welvaart blijkt ook uit de vele nieuwbouw, waarvan thans nog meerdere monumenten getuigen. Voorts worden in die tijd de Lebuïnuskerk, de Bergkerk en de Mariakerk verbouwd.

In 1528 verschijnt midden op de Brink het Waaggebouw. De vestingwerken worden versterkt door de aanleg van drie speciale verdedigingswerken.

Ter plaatse van de Brinkpoort, die tot op dat moment de zwakste schakel vormt in het verdedigingsstelsel, wordt het rondeel de Keizer aangelegd, de gracht verplaatst en een nieuwe toren, de Buiten Brinkpoort gebouwd. Ten slotte wordt ter bescherming van de brug over de IJssel, die dan tegenover de huidige Graag van Burenstraat is gelegen, in 1558 het bastion Graaf van Buren aangelegd.

De economische bloei duurt tot in de tweede helft van de 16<sup>de</sup> eeuw waarna de handel ineenschrompelt en de bouwactiviteiten stilvallen ten gevolge van de voortdurend wisselende politieke situatie, de daarmee samenhangende onveiligheid ten plattelande alsook de zware stedelijke belasting noodzakelijk voor de financiering van de verdedigingswerken. Nadat in het laatste decennium van de 16<sup>de</sup> eeuw de politieke situatie door Prins Maurits is geconsolideerd, de Spanjaarden na de verovering van Oldenzaal in 1626 definitief verdreven zijn en Deventer weer verbonden wordt met het achterland, komt de handel weer enigszins op gang. In deze periode verandert de stedelijke plattegrond op verschillende plaatsen. Rond 1632 komt de door Adriaan Anthonisz. Van Alkmaar ontworpen en door Menno van Coehoorn in 1702 enigszins verbeterde omwalling gereed. Deze omvat 7 bastions, 5 ravelijnen, 4 lunetten en enkele nieuwe buitenpoorten. De vroegere gracht wordt binnengracht, en is voor de verdediging van weinig waarde. Gelet op de geringe terreinwinst die de nieuwe omwalling met zich meebrengt, is de ligging en het beloop van het stelsel vooral door militaire eisen bepaald. Alleen aan de zuidzijde vindt een geringe terreinwinst plaats, die volgens de plattegrond van Blaeu voor de lakenramen bestemd is. De tot dan excentrisch gesitueerde brug over de IJssel wordt daarbij in zuidoostelijke richting verplaatst.

Door de afbraak van de palts en een deel van de Mariakerk komt er ruimte vrij voor de aanleg van een nieuwe straat, de Hofstraat. In 1613 verschijnen hier de eerste huizen, nadat in 1608 aan de IJsselzijde de Nieuwe Markt is vergroot. Aan de andere zijde van de Lebuïnuskerk wordt voor het stadhuis een plein gemaakt. De hoge muur is daarbij vervangen door een laag muurtje. Deze toestand staat aangegeven op de in 1649 door Blaeu vervaardigde plattegrond. Dit kaartbeeld toont tevens de Stromarkt in de oorspronkelijke toestand, als tuin omsloten door een muur, behorend bij de proosdij. Bij de verdeling van de kerkelijke goederen in Overijssel en na de dood van de laatste proost komt het bezit in 1663 aan de gemeente waarna de Stromarkt gerealiseerd wordt. Het opheffen van de kloosters na de reformatie geeft de door de vestingwerken ingeklemde stad weer enige ruimte. De kloosterlingen krijgen wel toestemming om in de gebouwen te blijven wonen, maar mogen geen nieuwe leden aannemen.

Na hun dood vervallen de bezittingen aan de stad. De verlaten gasthuisgebouwen worden aan burgers verkocht. Het stadsbestuur laat nog een aantal grote werken uitvoeren, waaronder de vernieuwing van de kademuren. De ruimtelijke omvangrijkste ingreep betreft echter de reeds genoemde wijziging van de vestingwerken.

De enigszins herstelde Deventer economie blijkt toch niet veel meer te zijn dan de nabloei van de eertijds vooraanstaande handelspositie. Al snel zoekt Holland zijn eigen handelswegen naar het oosten en vindt die in de aan de Vechtmonding gelegen steden Zwolle en Hasselt. Vanaf het midden van de 17<sup>de</sup> eeuw valt Deventer na het verzenden van de IJssel terug in de rol van regionaal centrum. De grote Deventer jaarmarkten verdwijnen en tussen 1645 en 1785 daalt het bevolkingsaantal van 13.000 tot 7.000 inwoners. Wat voor de Republiek in het algemeen geldt, is in de 18<sup>de</sup> eeuw voor Deventer evenzeer van toepassing.

In deze tijd hebben de plaatselijke patriciërs een hof, veelal voorzien van een tuinkoepel aan de overzijde van de IJssel. Dit gebied, de Worp, is onbebouwd gebleven omdat het in afwijking van het Stichtse Deventer tot het gebied van de Hertogen van Gelre behoort en als zodanig veelvuldig betwist werd.

In de 18<sup>de</sup> en begin 19<sup>de</sup> eeuw vinden er nauwelijks wijzigingen in de stadsplattegrond plaats. Wel verdwijnen rond 1830 de eerste poorten uit het stadsbeeld, waarbij de nauwe doorgangen tussen de stad en de Welle worden verbreed. Het bevolkingsaantal groeit tot 18.000 in 1865. Deze groei gepaard gaande met enige uitbouw van de ambachtelijke bedrijvigheid in de katoenverwerking en de smederijen leidt tot een verdichting van de bebouwing binnen het door de vestingwerken omknelde stadsgebied. Tussen 1860 en 1865 vormt zich het front van deftige vrijstaande villa's aan de IJsselkade. Als in 1865 de spoorlijn Zutphen - Deventer en het station buiten de wallen zijn gerealiseerd, leidt de behoefte aan een goede verbinding met de stad, alsook aan bouwgrond tot een herverkaveling van het bastion de Keizer. De aanleg van de Keizerstraat en de Geert Grootestraat is het gevolg.

De opheffing van de vesting Deventer bij Wet van 18 april 1874 leidt tot het in 1882 opgestelde Straten en Saneringsplan. In aansluiting op de reeds eerder gerealiseerde villabebouwing ter plaatse van de parallel aan de IJssel gelegen gedempte binnengracht nabij Onder de Linden, wordt het Graaf van Buren bastion aangewend voor de bouw van villa's en middenstandswoningen. De binnengrachten achter de Smedenstraat, de Korte Bisschopstraat en de Walstraat worden gedempt met de vrijgekomen grond van de afgegraven wallen en bestemd tot nieuwe woonstraten. De zuidoostelijke bastions zijn bedoeld voor de zich ontwikkelende industriële bedrijven, alsook voor de huisvesting van de arbeiders afkomstig uit het Bergkwartier en de Noordenberg waar zich een toenemende verpaupering voltrekt.

Als in 1887 de spoorverbinding met het westen door de aanleg van een spoorbrug over de IJssel gereed komt worden de noordelijke bastions aan de hand van een door L. A. Springer opgesteld plan getransformeerd tot plantsoen.

Van invloed op het karakter van de stad is de sterke verwinkeling die vanaf het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw optreedt, met name langs de Korte en Lange Bisschopstraat.

Daarmee samenhangend worden onder meer de Zandpoort en de Vleeshouwerssteeg verbreed. In de dertiger jaren van deze eeuw wordt een saneringsplan voor het Noordenbergkwartier opgesteld, waarvan slechts enkele elementen worden uitgevoerd, zoals de verbreding van de Barmhartige Steeg en van de Molengang in het verlengde van de Lindenstraat. In 1934 wordt de nauwelijks meer functionerende haven nabij de Bokkingsbrug gedempt, waarna in 1938 ter vervanging van de oude schipbrug een nieuwe oeververbinding ter plaatse van het Pothoofd tot stand komt. Tevens worden in deze jaren omvangrijke modernisering van de straten en pleinen doorgevoerd, waarbij de eigen stoepen verdwijnen en zijn vervangen door tegeltrottoirs. De stad heeft van de Tweede Wereldoorlog veel te lijden gehad; slechts één vijfde deel van de in de binnenstad gesitueerde panden heeft geen schade opgelopen, 528 panden zijn volledig verwoest. Grote gaten zijn ondermeer geslagen in de omgeving van het huidige Broederenplein, de Bursesteeg, de Melkerstraat, de Nieuwe Markt, de Stromarkt en de Noordenbergstraat. Voorts zijn de IJsselbruggen en vrijwel de gehele lage bebouwing langs de Welle door oorlogshandelingen verloren gegaan. De nieuwe verkeersbrug komt in 1948 gereed, waarbij de toegenomen verkeersfunctie komt in de omvang van de toeleidende taluds, met als gevolg dat de binnen de 17<sup>de</sup> eeuwse vesting gelegen Raambuurt in sterke mate afzijdig is komen te liggen van de overige binnenstad.

Ten slotte heeft zich op grond van de na - oorlogse wederopbouw- en saneringsplannen een aantal wijzigingen in het stratenpatroon voorgedaan en zijn enige grootschalige voorzieningen, zoals scholen, bejaardenhuizen, een telefooncentrale en een parkeergarage in de binnenstad gevestigd.

#### HUIDIG RUIMTELIJK KARAKTER

De niet geringe maatschappelijke wijzigingen sinds de late middeleeuwen hebben niet geleid tot een wezenlijke verandering van de ruimtelijke structuur van het voor 1560 tot stand gekomen deel van de binnenstad. Een meer omvangrijke transformatie heeft plaatsgevonden aan de rand van dit stadsdeel, waarbij vooral de aanleg van de vestingwerken gevolgd door de 19<sup>de</sup> eeuwse bebouwing daarvan structuur en bebouwingsbeeld sterk bepalen. Omdat de uitleg van de 19<sup>de</sup> eeuwse schil voortbouwt op de structuurlijnen van de oude stad verlopen de overgangen overwegend vloeiend.

Daarnaast vormen de voormalige verdedigingswerken en de daarin aangelegde spoorlijn een scherpe scheiding met de jongere uitbreidingen. Van een zelfde duidelijkheid is het verhoogde tracé van de verkeersbrug over de IJssel dat een voortzetting vindt in de Verzetslaan waarlangs een aantal moderne kantoorcomplexen is gebouwd. De daarmee tot stand gekomen ruimtelijke scheiding is zodanig grootschalig dat van een herkenbare structurele samenhang van de aan weerszijden gelegen stadsdelen geen sprake meer is. Het stratenpatroon van de historische stad, dat vooral wordt gekenmerkt door een aantal parallel gelegen straten die bij de stadspoorten samenvloeien, is in sterke mate bepaald door de oost-west gerichte zandopduikingen in combinatie met het beloop van de IJssel en de daarlangs aangelegde dijk. De herkenbaarheid van deze opbouw wordt voor een niet gering deel afgezwakt door de sterke onderbrekingen als gevolg van de loodrecht op dit patroon gerichte Brink en het gebied van de voormalige Konings- en Bisschopshof. Het aldus ontstane spanningsveld draagt in belangrijke mate bij tot het specifieke karakter van de Deventer binnenstad.

Binnen deze nog altijd overwegend als historisch gaaf aan te merken nederzetting kunnen naast de min of meer autonome 19<sup>de</sup> en 20<sup>ste</sup> eeuwse binnenstedelijke ontwikkeling slechts enkele veranderingen ten opzichte van de 17<sup>de</sup> eeuwse situatie worden genoemd. Deze betreffen de onderbreking van de Noordenbergstraat door de bouw van een politiebureau, de wijzigingen in het stratenpatroon rond het Broederenplein als gevolg van oorlogsschade en sanering, der verkeersdoorbraak in de noordoostelijke bebouwingswand van de Smedenstraat en ten slotte enkele profielverbredingen. Het stedelijke gebied kent een grote dichtheid die vooral wordt veroorzaakt door het aaneengesloten bouwen, de overwegend smalle straten, alsook het licht gebogen beloop daarvan, waardoor een sterke ruimtelijke begrenzing tot stand komt. Deze beslotenheid van het binnenstedelijk gebied wordt tevens versterkt door de stedelijke schaal van de bebouwing, alsook door de contrastwerking die veelvuldig aanwezig is tussen de smalle straten en de regelmatig over de stadspattee grond verspreide al dan niet pleinachtige grotere ruimten zoals het Muggenplein, de Stromarkt, de Nieuwe Markt, het Grote Kerkhof, de Brink en het Bergkerkplein.

De inrichting van de open ruimte is in de afgelopen decennia sterk gewijzigd. Naast profielen die in sterke mate zijn bepaald door het toenemende autogebruik is tevens de winkelerfinrichting voor aanzienlijke delen van de binnenstad bepalend geweest. Recente herinrichting van verschillende stadsdelen komt meer tegemoet aan een evenwichtiger opbouw.

Het bebouwingsbeeld wordt derhalve door plaatselijk omvangrijke, al dan niet door oorlogsschade of verkrotting veroorzaakte kaalslag en daaraanvolgende nieuwbouw, in het algemeen gekenmerkt door een met de historische bebouwing samenhangende schaal en vormgeving. Uitzondering daarop vormt een aantal zich niet in stedenbouwkundige structuren voegende overheidsgebouwen. De cultuur -historische waarde van de bebouwing kan, getuige ook het aanzienlijke aantal beschermde monumenten, hoog genoemd worden, al is er wel sprake van een groot onderscheid tussen de verschillende stadsdelen. Met uitzondering van de westzijde is de historische binnenstad geheel omsloten door jongere bebouwing, waarbij de herkenbaarheid van de oorspronkelijke toegangswegen naar de stad in sterke mate is verdwenen. Het vanouds zeer kenmerkende contrast met het open landschappelijk gebied de Worp is nog immer volledig intact.

Op de als bijlage opgenomen inventarisatiekaart is de historisch -ruimtelijke waarde van de oude stad met het gebied de Worp in de huidige verschijningsvorm met het oog op de aanwijzing als beschermd stadsgezicht in hoofdlijnen aangegeven.

AANGeweZEN  
GEBIED

Het aangewezen beschermde stadsgezicht Deventer omvat de gehele oude stad binnen de 17<sup>de</sup> eeuwse begrenzing, behalve het gebied ten zuidoosten van de lijn gevormd door de Keizerstraat – Pikeursbaan – Houtmarkt – Emmaplein.

Daarnaast zijn een deel van de rivier de IJssel en het gebied de Worp voor zover omsloten door de twee vaste oeververbindingen en de zuidwestelijke rivierdijk eveneens in het besluit tot aanwijzing begrepen, zoals aangegeven op bijgaande kaart ( Rijksdienst voor de Monumentenzorg, nr. 083). De noordoostelijke omgrenzing valt niet samen met de buitenzijde van de daar gelegen stadssingel maar is gesitueerd in de in 1887 gereed gekomen spoordijk. Niet alleen vormt deze een heldere ruimtelijke begrenzing tussen de oude stad en de jongere uitbreidingen, ook het gegeven dat de binnenwaarts gelegen grond een essentieel onderdeel uitmaakt van de door L. A. Springer tot plantsoen getransformeerde bastions is daarvoor redengevend. De zuidoostelijke grens sluit een deel van het 17<sup>de</sup> eeuwse stadsgebied uit. Verklarend voor deze keuze is dat de aanleg en de omvang van de doorgaande weg een zware ruimtelijk -structurele ingreep vormt. Bovendien wijkt de laat 19<sup>de</sup> eeuwse maar vooral 20<sup>ste</sup> eeuwse invulling van deze stadsrand in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht sterk af van het oudere stadsdeel, terwijl het historisch -structurende element in de vorm van de stadssingel zelve is aangewezen als beschermd monument. Naar aanleiding van het overleg over het aanwijzingsvoorstel is het laat 19<sup>de</sup> eeuwse gebouw van de Boreelkazerne in het beschermde stadsgezicht opgenomen. De ruimtelijke samenhang van het aldus binnen de aanwijzing betrokken gebied is ondanks plaatselijk omvangrijke veranderingen hecht.

Binnen een zo gevarieerd gebied als in dit voorstel aan de orde is, zijn de belangen waarop de beschermende maatregel gericht is zeker niet voor het gehele gebied gelijk zoals bij de beschrijving van het huidig ruimtelijk karakter al duidelijk is gemaakt en zoals ook blijkt uit de als bijlage opgenomen historisch -ruimtelijke waarderingskaart. In het vervolg wordt nader ingegaan op de aard van deze belangen voor de verschillende gedeelten van de binnenstad.

NADERE  
TYPERING TE  
BESCHERMEN  
WAARDEN

In het gehele als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied is het stratenpatroon in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. Bij de beschrijving van het huidig ruimtelijk karakter is daarop aan de hand van de hoofdstructuur van de binnenstad reeds in grote lijnen ingegaan.

Binnen het aangewezen stadsgezicht ligt een aantal gebieden dat door Reconstructie en sanering ingrijpend gewijzigd is. Het aanwijzingsbelang is voor deze gebieden beperkt tot de voor het gehele gezicht aangegeven belangen. De nadruk ligt op de nog aanwezige elementen van de oorspronkelijke structuur en op de relatie met het omliggende gebied, waarbij vooral de bouwhoogte en de ruimtelijke opbouw op de aansluitpunten met de omgeving van belang zijn.

In het grootste deel van het aangewezen gebied is het historisch karakter in veel sterkere mate bewaard gebleven. Ook de profilering en inrichting van de openbare ruimten en de structuur van verkaveling en bebouwing zijn daar van betekenis. Ook de vormgeving van de bebouwing is in een groot deel van de stad nog van belang.

De als bijlage toegevoegde historisch -ruimtelijke waarderingskaart geeft daar een globale indicatie van. De te Beschermen warden in de oude stad, de jongere schil en in open gebied van de Worp zijn als volgt nader aan te duiden:

Centraal element in de oude stad is de stedelijke ruimte rondom de Grote Kerk. De opbouw van het gebied is het resultaat van enerzijds de confrontatie tussen de twee hoofdrichtingen in het stedenbouwkundige patroon, loodrecht op en parallel met het beloop van de IJssel en anderzijds de traditionele oost - westsituering van de Grote Kerk die daar min of meer een diagonaal in vormt. Dit spanningsveld en de aanwezigheid van een aantal belangrijke functies op het terrein van bestuur en kerk geven aan het gebied een bijzonder karakter binnen de historische kern. Een dominant onderdeel vormt de laat -gotische Grote- of St. Lebuïnuskerk die met het restant van de aan de noordwestzijde aangebouwde Mariakerk de verspringende wand van het Grote Kerkhof uitmaakt.

In de harmonieuze zuidoostelijke bebouingswand vervult het stadhuiscomplex een voorname rol. Dit complex is een samenstel van panden, waarbij de in 1693 door Jacob Roman ontworpen gekleurde zandstenen gevel met het naastgelegen landhuis, de voormalige zetel van Gedeputeerde Staten van Overijssel, tegenwicht geven aan de massaliteit van de kerk. Het Grote Kerkhof, als ruimte zeer samengesteld van vorm, kent een zwakke uitsluitend op het verkeer en het parkeren afgestemde inrichting, waardoor het plein ondanks de waardevolle bebouingswanden en boeiende doorzichten naar buiten toe, geen eenheid vormt. Zeer fraai is het contrast tussen de omsloten stedelijke ruimte van het Groot Kerkhof en het beeld dat de nauwe doorkijk bij de Duimpoort levert van de lager gelegen Welle, de rivier de IJssel en de open, groene en dor hoge opgaande beplanting omzoomde Worp aan de overzijde. Van belang is ook de zuidwestelijke wand van het Grote Kerkhof die bestaat uit de elkaar overlappende bebouingswanden van de Waterstraat.

De ontwikkeling van deze bebouingsschillen voortvloeiend uit het in de loop der tijden verleggen van de stadsmuur in de richting van de IJssel is op deze plaats goed herkenbaar. De daarmee samenhangende geringe kaveldiepte, het dientengevolge voorkomen van zowel voor- als achtergevels aan beide zijden, het nauwe straatprofiel en de kenmerkende knik geven aan de Waterstraat een hoogwaardig historisch karakter.

De Grote en Kleine Poot vormen de overgang tussen het liniaire stratenpatroon en de zelfstandige kerksituatie. De aldus pleinachtige ruimtevorming is mede door de dominante bijzondere bebouwing als het sociëteitsgebouw de "Hereeniging" en het koor van de St. Lebuïnus zeer kenmerkend. De aansluiting van de smalle Lange Bisschopstraat op de Kleine Poot is door de kaalslag op de hoek weinig helder. Een van de meest bijzondere semi-openbare ruimten in den lande wordt gevormd door de besloten binnenruimte op de plaats van het voormalige, thans dakloze, middenschip van de Mariakerk, waar de detaillering van de oorspronkelijke binnenwanden is gehandhaafd bij de ombouw tot buitengevels. De Vispoort, toegang vanaf de Welle tot de Nieuwe Markt is door de terugrooiing van een deel van de noordwestelijke bebouingswand van een driehoekige ruimte voor de Mariakerk getransformeerd is een brede verkeersroute. Deze op het autoverkeer afgestemde inrichting vindt zijn voortzetting op de aansluitende Nieuwe Markt. Door het ontbreken van samenhang tussen de inrichting van het plein en de bebouingswanden alsook daar het eenvormige karakter van de in 1954 voor de door oorlogsschade weggevallen noordoostelijke gevelwand gebouwde school heeft de Nieuwe Markt aan waarde ingeboet.

De bebouwing van de aanliggende Graven en Hofstraat, veelal 3 lagen onder een kap, is monumentaal van karakter.



De Stromarkt, oorspronkelijk grotendeels onbebouwd proosdijterrein, vervolgens een samenstel van haaks op elkaar aansluitende markten, is door de bouw van een halfslachtig gesitueerd grofschalig kantoor/winkelgebouw zodanig structureel gewijzigd dat ruimtelijk van een plein noch van een straat kan worden gesproken. Het daarop aansluitende gebied rondom de Pontsteeg en de Striksteeg is door omvangrijke kaalslag gevolgd door de bouw van garages en opslagruimten alsook door de inrichting tot openbaar parkeerterrein ingrijpend gewijzigd. Van de oorspronkelijk heldere symmetrische opbouw van dit oudste binnenstedelijke gebied rest naast de Sandrasteeg en een deel van de Pontsteeg slechts de rechthoekige omtrek gevormd door het beloop van en de bebouwingswanden in de Engestraat, de Broederenstraat, de Lange Bisschopstraat en de Kleine Poot. De Sandtasteeg is van een bijzondere ruimtelijke kwaliteit vanwege de geringe breedte, de in hoogte afwisselende historisch waardevolle bebouwing en de rechthoekige knik in het beloop waar de Proosdij de oorspronkelijk doorlopende steeg heeft doen afbuigen.

De Engestraat, Broederenstraat en de Lange Bisschopstraat zijn overwegend smalle rechte binnenstadsstraten met een weerszijden forse bebouwingswanden.

De verwinkeling van deze straten heeft geleid tot een veelvormigheid aan benedenpuien. De afwijkende hoofdrichting van dit oudste stedelijke gebied komt nog steeds helder tot uitdrukking door de visuele afsluitingen die ontstaan door de doorlopende noordwestelijke gevelwanden van de parallel met de IJssel gelegen Broederenstraat en de Smedenstraat.

De straatbrede, vlakke grintbetontegel sierbestrating contrasteert in negatieve zin met het individuele karakter van de aaneengesloten bebouwing.

Het eerste aan de prestedelijke nederzetting toegevoegde stadsdeel is het gebied van de beide Overstraten en de Assenstraat, later uitgebreid met de Polstraat. Kenmerkend is het parallelle beloop van deze straten, waarbij het gebied in min of meer gelijkwaardige bouwblokken is opgedeeld. De dwarsverbindingen, de Spijkerboorsteeg, de Vleeshouwersstraat en de Bursesteeg zijn veeleer bij incident ontstaan getuige het feit dat er geen samenhang tussen deze dwarsstraten aanwezig is. De overwegend heldere opbouw levert in combinatie met de hoge bebouwingsdichtheid en de ten opzichte van de straatbreedten forse aaneengesloten bebouwing een uitermate waardevol stedelijk beeld op. De beslotenheid van dit stadsdeel wordt nog versterkt door het licht gebogen beloop van de straten, de geringe stijging in de richting van de Lange Bisschopstraat en de ruimtelijke afsluiting die de doorlopende bebouwingswand van de Lange Bisschopstraat vormt voor de Grote en Kleine Overstraat.

Een bijzondere stedelijke ruimte is het wat uitgerekte kruispunt Grote Poot, Korte Assenstraat, Vleeshouwerstraat en Assenstraat, dat in samenhang met de historisch waardevolle bebouwing wordt bepaald door een veelheid aan richtingen, haakse en gebogen aansluitingen en licht- en schaduwwerking. In de Assenstraat en de Vleeshouwerstraat zijn de privé -stoepenzones omgezet in met betontegels bestrate trottoirs; de rijweg zelf is nog in klinkerverharding aanwezig. De beide Overstraten en de Spijkerboorsteeg hebben een op één niveau over de volle breedte gestrate verharding die is opgebouwd uit diagonaal gerichte vlakken van wisselende grootte, die ogenschijnlijk willekeurig zijn gevuld met betontegels, klinkers dan wel grintbetontegels. De bedoelde sierbestrating oogt door het gemis aan samenhang met de aanliggende bebouwing en door de genoemde detaillering uitermate rommelig.

Het noordwestelijk deel van de Polstraat kent in opbouw een sterke gelijkenis met de Assenstraat, waarbij de dominerende St. Lebuïnuskerk en toren een boeiende ruimtelijke afsluiting vormen. Het zuidoostelijke deel van de Polstraat heeft ten gevolge van de oorspronkelijke aldaar aanwezige waterwegen een sterk gebogen beloop.

Het verschil in ontstaansgeschiedenis van delen van de Polstraat is wellicht verklarend voor de wisseling in straatbreedte die ter plaatse van het vooralsnog aangenomen hoekpunt van één der vroegste stadsmuren het grootst is. Deze deels geleidelijke deels schoksgewijze verbreding levert een pleinachtig gebiedje op dat een geheel eigen karakter heeft binnen de Polstraat. De samenhang tussen de verschillende straatdelen wordt negatief beïnvloed door kaalslag in zowel de binnen- als de buitenbocht van de straat, waarbij recente kantoorbouw langs de Melkerstraat hieraan slechts in beperkte mate tegemoet komt. Kaalslag gevolgd door zich niet in de structuur voegende bebouwing is evenzeer kenmerkend voor het binnenterrein omsloten door de Assenstraat, de Polstraat en het Grote Kerkhof.

Naast het volledig dichtslippen van het westelijk deel van het binnenterrein door fabrieks - en overheidsgebouwen op een wijze die de aanwezigheid van de Bursesteeg niet doet vermoeden, ontbrak mede door oorlogsschade vrijwel de gehele bebouwing langs de oostelijk zijde van de Bursesteeg. Met recentelijk gerealiseerde bebouwing heeft dit gebied een nieuwe invulling gekregen die sterk afwijkt van het oorspronkelijke karakter als binnenterrein.

Binnen het noordwestelijk van het centrale stadsdeel gelegen gebied neemt het Noordenbergkwartier een zelfstandige plaats in. Hoewel het gehele gebied gekenmerkt wordt door een regelmatig patroon van parallel lopende straten, geldt voor het Noordenbergkwartier dat deze convergeren nabij de voormalige Noordenbergpoort.

Naast het daardoor bochtige beloop van de straten dragen een hoge bebouwingsdichtheid en het specifieke functionele karakter van het kwartier als vestigingsplaats van arbeiders en ambachtslieden bij tot de zelfstandige positie binnen de historische stad. De oorspronkelijke heldere structuur van de wijk heeft sterk in herkenbaarheid ingeboet door een aantal ingrepen in het stratenbeloop. De oudste ingreep is het opheffen van de aansluiting van de Bruynssteeg op de Stromarkt in het verlengde van de Sandrasteeg. De Bruynssteeg loopt daardoor min of meer dood op de , door kaalslag rondom het kruispunt met de Tibbensteeg nauwelijks meer aanwezige, Halve Steeg. De andere oorspronkelijke hoofdstraat, de Noordenbergstraat wordt thans door het nieuwe politiebureau doorsneden en in twee afzonderlijke delen gesplitst. Hoewel door een bewuste situering van recente nieuwbouw gestreefd is naar een nieuwe heldere opzet rondom het Muggeplein is aan de afleesbaarheid van het ontstaan en de ontwikkeling van de wijk in sterke mate afbreuk gedaan. De Papestraat en later tot ontwikkeling gekomen Nieuwstraat zijn door de genoemde wijzigingen van achterstraten getransformeerd tot hoofdstraten. Het oorspronkelijke gemengde functionele karakter van de wijk uit zich in het bebouwingsbeeld waar forse woon-/pakhuizen van drie lagen onder een kap naast panden met één (hoge) bouwlaag onder een kap voorkomen. Waar recente, in de bestaande rooilijn gesitueerde woningbouw domineert ontbreekt deze afwisseling veelal door het enkelvoudige tijdsbeeld, de vrij uniforme bouwhoogte en de complexgewijze bouw. Het historisch ruimte- en bebouwingsbeeld van de zuidelijke delen van de Noordenbergstraat en de Papestraat is van grote waarde.

Zeer kenmerkend is de nauwe Kranensteeg met een oorspronkelijke keiverharding en een aantal steunbogen. Het Klooster, aanvankelijk binnenterrein is een doorbraak uit 1640. Nog steeds kent de ruimtevorming de kenmerken daarvan, zoals de sterk wisselende voorgevelrooilijnen, de slechts gedeeltelijke wandvorming en aanzienlijke verschillen in de bebouwingskarakteristieken.

In de geslotenheid van de wand en het sterk bochtige beloop komt helder tot uitdrukking dat de Molenstraat deel uitmaakt van de buitenste bebouwingsschil van de middeleeuwse stad waarbij de aard van de bebouwing nog verwijst naar de kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid die zich daar heeft gevestigd. Van de oorspronkelijke Molengang rest door de algehele kaalslag en de daarna tot stand gekomen nieuw niets. De thans sterk verspringende rooilijnen en het kleinsteedse plantsoentje ter plaatse van de aansluiting op het noordelijke restant van de Noordenbergstraat ontberen enige historische karakteristiek.

De Nieuwstraat vormt de overgang tussen het dichtbebouwde Noordenbergkwartier en het ruimer verkavelde noordoostelijke binnenstadskwartier en het ruimer verkavelde noordoostelijke binnenstadskwartier. Deze oorspronkelijke achterstraat heeft zich, zoals uit het vrijwel rechte beloop en het in verhouding tot de overige binnenstadsstraten bredere profiel blijkt, ontwikkeld tot de belangrijkste toegangsweg vanuit het noordwesten.

De bebouwing bestaat overwegend uit forse woon -winkelpanden voorzien van een lijstgevel. De recent gerealiseerde winkelfinrichting levert, hoewel een zekere hoofdonderverdeling in het straatprofiel is aangehouden, een weinig samenhangend totaalbeeld op. Op de plaats waar de Leusensteeg en de Nieuwstraat samenvloeien, is de Nieuwstraat door de terugliggende rooilijn van het postkantoor uit 1907 verwijld tot een min of meer pleinachtig gebiedje. Hoewel daardoor dit kruispunt met het Noordenberschild in helderheid inboet, levert met name het zicht op het smalle schegvormige bouwbok Leusensteeg - Nieuwstraat een kenmerkend stadsbeeld op. Het karakter van het noordoostelijke binnenstads kwartier met als centraal assenkruis de Bagijnenstraat - Kuiperstraat/Hagensteeg wordt met uitzondering van het huidige Broederenpleingebied, nog steeds in overwegende mate bepaald door de vestigingen van oudsher aanwezige bijzondere functies zoals bejaardenhuisvesting, ziekenzorg en onderwijs. Deze, veelal carrévormige, in één aaneengesloten rooilijn gesitueerde en haar de weg toegekeerde complexen hebben onderling een sterke vormverwantschap. De oudere complexen zijn opgebouwd uit een tweetal hoge verdiepingen, terwijl de na -oorlogse complexen een drietal lagere verdiepingen hebben waardoor de gootlijsten nauwelijks in hoogte verschillen.

De nokrichtingen lopen vrijwel altijd evenwijdig met de aangrenzende straten. Een ernstige structurele verstoring in het gebied is de telefooncentrale aansluitend op het postkantoor, waardoor een aanzienlijk deel van de Leusensteeg een onsamenhangend ruimtebeeld krijgt.

De zeer bijzondere ruimte zoals die door de confrontatie van twee verschillende perioden van stedevorming ter plaatse van de hoek Achter de Broederen, Broederenstraat, Engestraat tot stand is gekomen, is helaas door de sloop van het grootste deel van de gevelwand van Achter de Broederen in zeggingskracht teruggelopen. In het beloop en de geslotenheid van de bebouwingswanden van de Smedenstraat en de daarop aansluitende Korte Bisschopstraat komt ook nu nog helder tot uitdrukking dat deze straten de noordoostelijke buitenschil vormen van het reeds in de middeleeuwen tot stand gekomen stadsgebied. Aan het straatbeeld zelf wordt, behalve door de opgerekte doorbraak in het verlengde van Achter de Broederen richting Sijzenbaanplein, vooral afbreuk gedaan door de sterk in kwaliteit wisselende bebouwingswand aan de binnenzijde, waar door kaalslag en rooilijnverleggingen aanzienlijke contrasten zijn ontstaan.

Dit wordt nog versterkt door de grote diversiteit in bestratingmateriaal, variërend van betontegels, gebakken straatklinkers, asfalt, natuursteen keitjes en sierbetontegels, dat in beide straten is aangewend.

De Brink is een samengestelde ruimte, waarin nog steeds helder tot uitdrukking komt dat het oorspronkelijk een restruimte dan wel overgangsgebied is geweest tussen onafhankelijke stedelijke ontwikkelingen ter weerszijden. Het sterk gebogen beloop, de voortdurende hoekverdraaiingen en de pleinachtige voorruimten resulteren niet in één enkelvoudig te ervaren plein, maar veeleer in een aaneenschakeling van afzonderlijk gevormde ruimten. Het transformatieproces van achterkant tot stedelijke hoofdruimte is onder meer goed herkenbaar door de gedeeltelijke opvulling van het zuidwestelijke deel met enkele gerende bouwblokken uitmondend in de Waag, waarbij wellicht het functioneren van deze laatste een verdere opvulling van het gebied in de weg heeft gestaan.

Een gelijksoortig inspelen op het toegenomen belang van de Brink is het omleggen van de van oorsprong vermoedelijk vloeiende aantakking van de Roggestraat op de Golstraat, waardoor enkele percelen thans naar de Brink zijn gericht. De verschillende delen van de Brink zijn door de sterk wisselende ruimtelijke opbouw en de stedelijke historische bebouwing van grote waarde.

De zelfstandige ruimtevorming van de verschillende delen wordt in niet onaanzienlijke mate teniet gedaan door de uniforme inrichting van de open ruimte die vooral is afgestemd op het rijdende en parkerende autoverkeer. De ruimtelijke beleving wordt in positieve zin beïnvloed door de forse fontein op het draaipunt van hoofdrichtingen ter plaatse van de centrale verwijding op de Brink. Naast enkele gotische huizen vormt met name de in 1528 gebouwde, laat-gotische Waag, aanvankelijk tevens hoofdwacht, met haar traporen en drie hangtorentjes op de overige hoeken een waardevolle bebouwingsdominant. De oorspronkelijk naar voren springende hoekbebouwing Zandpoort/Boterstraat leverende een heldere overgang op tussen de Brink en de Zandpoort. Als gevolg van de teruggrooiing in 1932 van de noordelijke bebouwingswand van de Zandpoort ontbreekt een duidelijke begrenzing van de Brink en lopen Zandpoort en Brink geleidelijk in elkaar over, hetgeen als een ruimtelijke verzwakking moet worden aangemerkt.

Het Bergkwartier laat zich in twee delen onderscheiden, waarbij de grens is gelegen in de Bergstraat. Het zuidelijk deel is regelmatig verdeeld over de min of meer parallel lopende Menstraat en Rijkmanstraat, waardoor vooral gelijkmatige percelen voorkomen. Het noordelijk deel wordt in sterke mate bepaald door de waaievormige verkaveling rondom de voormalige Priorskamp.

Hoewel excentrisch gesitueerd vormt de Bergkerk, een in hoofdzaak laat -gotische basiliek met twee romaanse in tufsteen opgetrokken en later in baksteen verhoogde torens, het middelpunt van het Bergkwartier. Verklarend hiervoor zijn het sterk in hoogte toenemen in de richting van de kerk zodat deze duidelijk boven het kwartier uit torent en het beloop van de straten die uitkomen op dan wel zijdelings raken aan het Bergkerkgebied. Deze specifieke ruimtelijke condities en de waardevolle cultuur -historische bebouwing geven het Bergkwartier een hoge belevingswaarde. Naast de genoemde hoogteverschillen zijn de sterke contrasten die de wijk kenmerken zeer duidelijk te ervaren ter plaatse van de aantakking van de Kerksteeg op de Bergstraat, waar smalle stegen en een bredere straat samenvloeien, lage en hogere woonbebouwing elkaar afwisselen en de stenige inrichting van het noordwestelijk pleindeel direct aansluit op het zuidelijk van de kerk gelegen groene kerkhof. Een bijzondere positie neemt het Bergschild in, waar de Menstraat, de Rijkmanstraat en Kerksteeg samenkomen. Deze pleinachtige ruimte boet sterk in waarde in door de ten behoeve van een zicht op de gerestaureerde stadsmuur tot stand gekomen verbreking van de zuidelijke bebouwingswand van de Rijkmanstraat – Bergschild. De Rijkmanstraat, een voor deze buurt brede straat, kent een erg wisselend karakter. Dit wordt veroorzaakt door een gedeeltelijke terugrooiing en kaalslag waardoor thans achtertuinen van panden gelegen aan de Menstraat direct aan de straat grenzen, alsook door de weinig aantrekkelijk vormgegeven doorbraak naar Achter de Muren.

Achter de Muren zelf geeft, ondanks de aanwezigheid van het Muntcomplex en enkele tegen de stadsmuur gebouwde kenmerkende pakhuizen een rommelig beeld vanwege de grote verscheidenheid in karakter en situering van hoofd- en bijgebouwen.

Tot voor kort werden de Roggestraat en het Bergkerkplein gedomineerd door een samenstel van weinig fraaie bedrijfs -en kantoorbebouwing. Desondanks leverden de aanzienlijke hoogteverschillen en de sterk gebogen gevelwanden een fraai stedelijk beeld op. De inrichting, de profielverruiming van de verbinding naar de Kazernestraat en de kaalslag op de plaats waar de Walstraat aantakt maken het huidige Bergkerkplein onsamenhangend. De Walstraat vormt net zoals de Smedenstraat door het gebogen beloop en de geslotenheid over een grote lengte van de gevelwand nog steeds de buitenschil van het reeds in de Middeleeuwen tot stand gekomen stadsgebied. Als geheel leveren deze kenmerken in combinatie met de eenvoudige historische behuizingen een waardevol straatbeeld op. Van bijzonder belang is de aanvankelijke verbreding in de richting van de Bergkerk en de sterke vernauwing door de naar voren springende bebouwing ter plaatse waar van oorsprong de toegangspoort van de prioraat van de berg was gesitueerd.

De Bokkingshang, voorheen havenkade, direct grenzend aan de buitenzijde van de middeleeuwse stad wordt nu gekenmerkt door contrasten.

De Berkwartierzijde wordt sterk bepaald door de aanzienlijke hoogteverschillen die op korte afstand overbrugd moesten worden. Hierdoor is een sterk verweven beeld ontstaan van al dan niet van voorbebouwing voorziene stadsmuren waarin en waar direct achter forse historische bebouwing oprijst en de daarover dominerende Bergkerk. De confrontatie met het grootschalige Emmaplein en vooral met het viaduct heeft tot een sterk onevenwichtige opbouw geleid, waarbij de deels als parkeerterrein, deels als plantsoen ingerichte restgebieden zeker niet een positieve bijdrage leveren aan de overgang tussen de historische en de recent tot stand gebrachte structuurlijnen. Het IJsselfront tussen Pothoofd en Spoorwegviadukt kent ondanks de grote verscheidenheid in opbouw een sterke mate van harmonie. Daarin spelen de hoge gemetselde kademuren en de aaneengesloten en op de rivier gerichte stedelijke bebouwing een belangrijke rol. Een recente toevoeging wordt gevormd door de aangelegde onderkade die door zijn lage ligging een bijdrage aan de beleving van het water levert zonder de kenmerkende relatie tussen stad en rivier te verstoren.

Het contrast met de onbebouwde en van forse boomgroepen voorziene groene overzijde geeft aan het totale ruimtelijk beeld een extra dimensie. Het kaderprofiel zelf is zeer divers. Bij de Kapjeswelle is het profiel samengesteld uit een kade, een tweetal door een middenberm gescheiden wegen, een breed trottoir en ruime bij de laat – 19 de eeuwse villa's behorende voortuinen. Naast opgaand groen in deze particuliere tuinen zijn er bomenrijen op de kade en in de middenberm. In zuidelijke richting vervallen achtereenvolgens de middenberm, de bomenrij, de voortuinen en eindigt de rij vrijstaande villa's. De profielbreedte is daar aanzienlijk afgenomen. Het voorheen aanwezige nog sterkere verschil in breedte is thans door het wegvallen van de muurhuizen tussen de IJsselstraat en de Duimpoort minder sprekend. Vanaf de Duimpoort is nog een klein deel van deze buitenmuurse bebouwing aanwezig, waarna het profiel zich weer verwijdt. Het beeld wordt dan bepaald door een hoger gelegen, forse, van serres voorziene, 19<sup>de</sup> en 20<sup>de</sup> eeuwse woon- en kantoorbebouwing die van de straat is gescheiden door tuinmuren met daarboven hekken. De sterk wisselende profielen leveren in combinatie met de kenmerkende zakking in de kademuren de grote mate van afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis.

Het open gebied van de Worp vervult reeds lang de functie van buitenhof voor de burgers van Deventer. In de 17<sup>de</sup> en 18<sup>de</sup> eeuw werd het in delen aan particulieren verpacht en bevonden er zich vele tuinhuisjes. Thans is het gebied, doorsneden door enige dijkjes, een mengvorm van uiterwaarden en parkaanleg, waarbij met name her groene onbebouwde karakter als belangrijkste structurele kenmerk kan worden genoemd.

De 19<sup>de</sup> eeuwse uitbreidingen binnen de 17<sup>de</sup> eeuwse vesting zijn in overwegende mate van een stedelijke allure. Deze uitbreidingen, die een schil rondom de oude stad vormen, bieden de meer welgestelde stedeling de mogelijkheid de sterk verdichte stad te ruilen voor een meer riante woonsituatie. De opbouw van het gebied is in overwegende mate een afgeleide van bestaande uitvalswegen en het beloop van de vestingwerken.

De vestingwerken zelf zijn, nadat de spoorlijn naar Zutphen in 1865 en de spoorbrug in de richting Apeldoorn in 1887 zijn aangelegd, aan de hand van een plan uit 1888 van L. A Springer omgevormd in de zogenaamde landschapsstijl. Naar buiten toe is het beeld van het park vrij gesloten. Aanvankelijk vormt het gebied Noordenbergsingel -Van Twickelostraat -Graaf van Burenstraat onderdeel van het parkplan, waarbij dit deel een sterk symmetrische formele opbouw en detaillering kende. Het thans bestaande wegenpatroon van dit gebied met de Van Twickelostraat als centrale as is daarvan direct afgeleid. Het jongere villaparkje rond de Parkweg ter plaatse van de voormalige ziekenstallen is daarvan enigszins afzijdig gesitueerd.

De Keizerstraat, die als eerste bouwlocatie buiten de oude stad in 1869 gereed komt, wordt gekenmerkt door een recht beloop en aaneengesloten panden met drie bouwlagen onder een kap. Dit rechte straatbeloop en de aaneengesloten gevelwanden zijn evenzeer kenmerkend voor de overige 19<sup>de</sup> eeuwse straten. Een uitzondering daarop vormt de Singel die het bochtige beloop van de stadsgracht volgt en een vrijstaande villabebouwing kent.

De Noordenbergsingel, de Graaf van Burenstraat, de Boedekerstraat, de T. G. Gibsonstraat, de Pikeursbaan en de Singelstraat hebben alle overwegend kenmerkende monumentale bebouwingswanden met deels gestucte en wisselend rijk gedetailleerde forse woonhuizen van twee bouwlagen onder een kap. Langs de Singel komen vooral royale door tuinen omsloten villa's voor. In de Van Twickelostraat is eenzijdig een drietal chaletachtige dubbele woonhuizen gesitueerd. De straat zelf heeft door de aangrenzende achtertuinen aan een zijde en de van bomenrijen voorziene middenberm een sterk groen karakter. De Binnensingel, de Brinkpoortstraat en de Sijzenbaan kennen een minder homogeen en aanzienlijk eenvoudiger bebouwingsbeeld. Het Sijzenbaanplein en omgeving zijn door de aldaar gerealiseerde binnenstadsontwikkeling, de grofschalige parkeergarage en de omvangrijke kaalslag herschape in een structuurloos conglomeraat van ruimten.



ALGEMENE  
KARAKTERIS-  
TIEKEN

Voor enkele onderdelen van de stad is reeds ingegaan op de kenmerkende kwaliteiten van bebouwing en open ruimten. Voor de stad als geheel kunnen daarnaast de volgende meer algemene stedenbouwkundige karakteristieken worden geformuleerd. De bebouwing is met uitzondering van de 19<sup>de</sup> eeuwse villabebouwing overwegend aaneengesloten gebouwd en direct grenzend aan de straatruimte gesitueerd in een naar de weg gekeerde bebouwingsgrens. In het algemeen omvatten de panden 2 á 3 bouwlagen onder een kap. Panden met 4 bouwlagen komen voor aan de Brink, het Grote Kerkhof en delen van de Assenstraat. In de Kerksteeg, de Sandrasteeg en verspreid over het Noordenbergkwartier staan panden met 1, weliswaar zeer hoge, bouwlaag. De daken in de oude stad, veelal (afgeknotte) zadeldaken voorzien van de voorschilden, zijn steil voornamelijk met hellingen tussen de 45° en 60°. De gebouwen zijn vrijwel altijd voorzien van een kap met een nokrichting loodrecht op de straat. Een uitzondering hierop vormen enkele gevelwanden aan het Grote Kerkhof en het zuidelijk deel van het IJsselfront en de voormalige kloostercomplexen rond de Bagijnenstraat waar de kaprichting evenwijdig aan de voorgevel is. De panden zijn opgetrokken in rode baksteen, al dan niet gepleisterd, vertind, dan wel geschilderd; de kappen zijn gedekt met grijs -zwarte en rode gebakken pannen; lijst- en topgevels, waaronder de specifieke Gelders -Overijsselse geveltoppen en een gevelindeling bestaande uit overwegend 2 á 3 en een enkele keer uit 4 traveeën met verticaal gerichte ramen bepalen tezamen het beeld.

Met betrekking tot de openbare ruimten kan gesteld worden dat, afgezien van de recente winkelinrichting in de winkelstraten, de inrichting van de overige binnenstadsstraten en pleinen overwegend worden gekenmerkt door een kleinschaligheid in indeling en materiaalgebruik die zijn verklaring vindt in zowel het oorspronkelijke als het hedendaagse functioneren. Specifieke aandacht behoeven de karakteristieke hoogteverschillen, het structurele groen op de voormalige bolwerken en de bomenrijen langs de kaden en op de pleinen, alsmede de privéstoepen, stoepalen en hekken.

RESULTAAT  
GEVOERD  
OVERLEG

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 20 van de Monumentenwet zijn het gemeentebestuur van Deventer, Gedeputeerde Staten van Overijssel, de Rijksplanologische Commissie en de Monumentenraad gehoord inzake het voorstel om de binnenstad van Deventer aan te wijzen als beschermd stadsgezicht.

De genoemde instanties hebben alle positief geadviseerd met betrekking tot de voorgenomen aanwijzing.

Op verzoek van het gemeentebestuur zijn zowel de tekst als het kaartmateriaal van de toelichtende beschrijving meer in overeenstemming gebracht met de huidige situatie in het stadsgezicht.

Tevens verzocht het gemeentebestuur, daarin gesteund door Gedeputeerde Staten, de Raambuurt gelegen tussen het Emmaplein en de Buitengracht binnen het aan te wijzen stadsgezicht op te nemen.

Op grond echter van het ontbreken van een herkenbare structurele samenhang tussen dit vroeg 20<sup>ste</sup> eeuwse woon- en industriegebied en de oudere binnenstadsgedeelten is het oorspronkelijke voorstel gehandhaafd, waarbij de begrenzing van het aangewezen stadsgezicht langs het Emmaplein is gelegen, zulks in overeenstemming met de zienswijze van de Rijksplanologische Commissie.

In afwijking van het oorspronkelijke aanwijzingsvoorstel en op eenstemmig verzoek van alle overlegpartners is het op de hoek van de Houtmarkt en de Kazernestraat gelegen, laat 19<sup>de</sup> eeuwse gebouw van de Boreelkazerne aan het beschermde stadsgezicht toegevoegd. De ruimtelijke en architectonische kwaliteiten van dit gebouw in samenhang met de tegenovergelegen bebouwing aan de buitenzijde van het bergkwartier vormen de motieven voor deze uitbreiding.

#### RECHTSGEVOLG

Ter effectivering van de bescherming van het aangewezen stadsgezicht moet ingevolge artikel 37, lid 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een bestemmingsplan ontwikkeld worden.

Voor een aantal deelgebieden van het aangewezen stadsgezicht zijn recentelijk ontwerp -bestemmingsplannen opgesteld. Nu deze plannen nog niet zijn vastgesteld, noch ter advisering aan de Monumentenraad zijn voorgelegd is het niet mogelijk een uitspraak te doen over de mate waarin de daarin gehanteerde bestemmingsregeling vanuit een oogpunt van bescherming van het stadsgezicht aanvulling c.q. herziening behoeft. In een daartoe geëigend planstadium zal toetsing aan de met de aanwijzing beoogde doeleinden kunnen plaatsvinden.

De toelichting op de aanwijzing als beschermd stadsgezicht kan daarbij wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen.

Doel van de aanwijzing is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied.

De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling, die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

## **Bijlage 2 Uitleg categorieën en planregels dubbelbestemmingen archeologie**

# Uitleg categorieën en planregels dubbelbestemmingen archeologie

## Categorieën

Niet alle delen van de binnenstad hebben dezelfde archeologische verwachtingswaarde. Op basis van eerdere opgravingen en historische gegevens is het vaak mogelijk om aan te geven welke resten verwacht worden. Hierdoor zijn er verschillen in bijvoorbeeld trefkans, informatiedichtheid en mate van versterking. Daarom is gekozen om de binnenstad in vier categorieën in te delen. Hieronder worden de verschillende categorieën beschreven.

### Categorie 1: Rijksmonument

Dit zijn terreinen die in het verleden door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)<sup>1</sup> zijn aangewezen als beschermd monument. Dit geldt in de Deventer binnenstad voor twee terreinen.

Het eerste terrein is Noordenbergstraat-Welle, het perceel van Noordenbergstraat 10 (monumentnr. 15.779, CMA-nr. 33E-021), hier wordt de vroegmiddeleeuwse handelsnederzetting met haven en kadewerken verwacht. Het tweede terrein is de Stenen Wal, ter hoogte van Stenenwal 7 t/m 23 (monumentnr. 14.805, CMA-nr. 33E-020), hier liggen de restanten van de vroegmiddeleeuwse omwalling.

Deze terreinen zijn beschermd volgens de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat eigenaren, gebruikers en gemeenten deze terreinen dienen te ontzien voor alle werkzaamheden die grondverzet met zich meebrengen. De gemeente dient deze terreinen als beschermde monumenten op te nemen in de bestemmingsplannen, bestemmingsplankaarten en –regels en ervoor te zorgen dat de archeologische inhoud van de bodem niet beschadigd wordt. Daarom zullen deze terreinen worden vastgelegd in het bestemmingsplan als ‘Waarde - Archeologisch waardevol gebied: Rijksmonument’.

Voor elke wijziging van het gebruik van het terrein of bodemingreep, moet een vergunning worden aangevraagd bij de minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap. De RCE is namens de minister belast met de uitvoering hiervan en zal hierin meewegen of de archeologische waarden worden ontzien of, wanneer dit niet mogelijk is, eisen dat de archeologische resten door verantwoord archeologisch onderzoek veiliggesteld worden.

In de planregels staat dat voor het bouwen van bouwwerken en aanleggen van werken een vergunning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk is.

---

<sup>1</sup> Voorheen Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) en Rijksdienst voor Cultuurlandschap Archeologie en Monumenten (RACM)

## **Categorie 2: Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid (begraafplaatsen)**

Onder deze categorie vallen de gebieden waar, op basis van historische bronnen en eerder onderzoek, een zeer grote informatiedichtheid wordt verwacht. Deze zeer hoge waarde wordt bepaald door de zeldzaamheid en bijzonderheid van de resten. Dit leidt in de meeste gevallen tot complexe opgravingen die relatief kostbaar en tijdrovend zijn. Onder deze categorie vallen de grafvelden rond de kerken, gasthuizen en kloosters. Een kleine ingreep zal op deze locaties relatief veel informatie in het bodemarchief verstoren, omdat de skeletresten vaak zeer dicht bij elkaar liggen.

Bij deze categorie is gekozen voor relatief lage ondergrenzen, omdat voor deze categorie een grotere informatiedichtheid geldt dan voor categorie 3 en 4. Door de grote informatiedichtheid leveren ontgravingen van kleinere oppervlaktes in deze categorie meer informatie op en gaat er door de ontgravingen meer van het archeologisch bodemarchief verloren.

## **Categorie 3: Hoge verwachting, grote informatiedichtheid (middeleeuwse stad)**

Onder deze categorie vallen de gebieden waar een grote informatiedichtheid wordt verwacht. Dit geldt voor vrijwel alle resten van de middeleeuwse stad. In een middeleeuwse stad hebben op een relatief kleine oppervlakte veel verschillende activiteiten plaatsgevonden die hun sporen hebben achtergelaten. Daarom is de informatiedichtheid in de middeleeuwse stad groot in vergelijking met bijvoorbeeld het omliggende platteland.

## **Categorie 4: Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid (buiten de middeleeuwse stad, vesting)**

Onder deze categorie vallen de gebieden waar over het algemeen een kleinere informatiedichtheid wordt verwacht. Dit geldt bijvoorbeeld voor de gebieden die buiten de middeleeuwse stad vallen en de vestingwerken die daar zijn aangelegd. De eventuele middeleeuwse of oudere resten onder de vestingwerken kunnen zijn verstoord of juist afgedekt door de vestingwerken. Omdat deze resten buiten de middeleeuwse stad liggen, is de informatiedichtheid over het algemeen een stuk kleiner dan daarbinnen. Daarnaast is de kans op het aantreffen van archeologische resten buiten de middeleeuwse stad kleiner, omdat buiten de stad de middeleeuwse bewoning veel meer verspreid lag. Dit geldt ook voor eventuele oudere resten. De locaties van de (voormalige) vestinggrachten vallen niet in deze categorie. Omdat op de locaties van de vestinggrachten de oudere resten zijn vergraven, geldt hier geen archeologische verwachting meer.

## Planregels en aanvragen omgevingsvergunning

### Planregels

In de planregels voor de categorie 2, 3 en 4 staat dat de aanvrager van een *omgevingsvergunning voor bouwen* en/of een *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden* verplicht is bij het aanvragen een archeologisch rapport te overleggen. Dit kan een door het bevoegd gezag goedgekeurd rapport zijn waarin de resultaten van een archeologisch bureau- of veldonderzoek zijn uitgewerkt, maar ook een archeologisch beleidsadvies van de gemeentelijk archeoloog. In de binnenstad zal de eerste stap in de meeste gevallen een beleidsadvies zijn.

Tijdens of voorafgaand aan de aanvraag van een omgevingsvergunning kan kosteloos een archeologisch advies worden gevraagd bij de gemeentelijk archeoloog. Of het noodzakelijk is om advies aan te vragen is afhankelijk van de oppervlakte en diepte van de grondwerkzaamheden die het gevolg zijn van de aanvraag. Hiervoor gelden per categorie verschillende ondergrenzen (zie onderstaande tabel).

<b>Planregels</b>				
	<b>Categorie 1:</b>	<b>Categorie 2:</b>	<b>Categorie 3:</b>	<b>Categorie 4:</b>
	<b>Rijksmonumenten</b>	<b>Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid</b>	<b>Hoge verwachting, grote informatiedichtheid</b>	<b>Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid</b>
Diepte ingreep	Alle wijzigingen en bodemingrepen	0,3 m	0,3 m	0,3 m
Ondergrens oppervlakte	Alle wijzigingen en bodemingrepen	5 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

Indien de ingreep een kleinere oppervlakte heeft dan de ondergrens in de planregels, is het niet nodig archeologisch advies aan te vragen of een rapport in te dienen.

Voor de gebieden in categorie 2,3 en 4 geldt dat voor werkzaamheden die niet dieper gaan 0,3 m onder maaiveld geen advies of rapport nodig is. Ook in de binnenstad is de bovenste 0,3 m vaak verstoord is bij recente bodemingrepen zoals bestrating. Daarom zullen in die gevallen aan de omgevingsvergunning geen voorwaarden worden verbonden.

Ook wanneer een plangebied is vrijgegeven, blijft gelden dat eventuele archeologische vondsten gemeld dienen te worden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet. In de gemeente Deventer is dit de gemeentelijk archeoloog.

Aangeraden wordt, om bij elke ontwikkeling die dieper gaat dan 30 cm en die een grotere oppervlakte heeft dan de aangegeven ondergrenzen, archeologisch advies te vragen bij de gemeentelijk archeoloog. Wanneer het advies wordt aangevraagd voordat de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend, komt de aanvrager niet voor verrassingen te staan.

## Advies bij aanvraag omgevingsvergunning

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen voor locaties in de binnenstad met een dubbelbestemming archeologie wordt door de gemeente Deventer kosteloos een archeologisch advies opgesteld. Dit geldt ook voor locaties en werkzaamheden waarop basis van de planregels het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplicht is.

In dit advies wordt de archeologische verwachting van de locatie in detail bekeken. Op basis van historische bronnen en eerder archeologisch onderzoek wordt beschreven welke resten op de locatie worden verwacht. Daarna wordt gekeken of op de locatie in het verleden al diep gebouwd of gegraven is, waardoor het archeologisch bodemarchief verstoord is. Wanneer op de locatie van de ingreep bijvoorbeeld in het verleden al een kelder is aangelegd, is het vrijwel zeker dat de archeologische resten op de plaats van de kelder zijn verdwenen. In het advies wordt verder uitgewerkt in hoeverre de nieuwe plannen het bodemarchief zullen verstoren. Op basis van deze gegevens wordt bepaald of het plangebied kan worden vrijgegeven of dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Indien een groter gebied dan de ondergrens verstoord zal worden, er geen aanwijzingen zijn voor versterking en het bodemarchief naar verwachting intact is, zal altijd sprake zijn van enige vorm van archeologisch onderzoek.

In het advies wordt uitgewerkt welke voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning. In de tabel *Voorwaarden aan omgevingsvergunning* is te zien welke voorwaarden in welke gevallen aan de vergunning kunnen worden verbonden.

<b>Voorwaarden aan omgevingsvergunning</b>				
<b>oppervlakte werk of bouwwerk</b>	<b>Categorie 1: Rijksmonumenten</b>	<b>Categorie 2: Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid</b>	<b>Categorie 3: Hoge verwachting, grote informatiedichtheid</b>	<b>Categorie 4: Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid</b>
0-5 m2	vergunning RCE	geen voorwaarden	geen voorwaarden	geen voorwaarden
5-10 m2	vergunning RCE	meldingsplicht	geen voorwaarden	geen voorwaarden
10-40 m2	vergunning RCE	behouden of opgraven	meldingsplicht	geen voorwaarden
40-100 m2	vergunning RCE	behouden of opgraven	behouden of opgraven	geen voorwaarden
100 m2 en meer	vergunning RCE	behouden of opgraven	behouden of opgraven	behouden of opgraven

Indien het bodemarchief naar verwachting intact is, dienen eerst de mogelijkheden voor behoud van de archeologische resten in de bodem (*in situ*) te worden

onderzocht. Hierbij kan worden gedacht aan het treffen van beschermende maatregelen, zoals een verschuiving van de nieuwbouwlocatie naar een gebied met een lagere verwachting of een minder verstorende manier van funderen. Wanneer behouden niet mogelijk is, dienen de archeologische resten voor de werkzaamheden of nieuwbouw opgegraven te worden door een daarvoor bevoegd archeologisch bedrijf of archeologische instelling.

Indien bij het opstellen van het advies aanwijzingen worden gevonden voor verstoring in het verleden kan het gebied geheel of gedeeltelijk worden vrijgegeven. Als het gebied geheel wordt vrijgegeven worden er geen archeologische voorwaarden aan de vergunning verbonden.

Indien een ontwikkelaar of particulier op basis van dit bestemmingsplan vermoedt dat voorafgaand aan de werkzaamheden archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, kan ook vóór het aanvragen van de bouw- of aanlegvergunning archeologisch advies worden gevraagd. Wanneer bouwplannen voor een preadvies of vooroverleg worden aangeboden, zullen hierbij ook de archeologische belangen worden meegewogen.

Waar mogelijk dienen bij het aanvragen van archeologisch advies uitgewerkte tekeningen van de locatie, de oppervlakte van de werkzaamheden en de diepte en funderingswijze te worden overhandigd. Indien deze gegevens ontbreken, zal het advies minder gedetailleerd zijn. In de praktijk zal het ontbreken van gegevens veelal leiden tot eisen die strikter zijn dan noodzakelijk, omdat van het meest negatieve scenario moet worden uitgegaan.

## **Geen advies of rapport nodig**

De gehele binnenstad van Deventer kent een hoge verwachting. De kans op het aantreffen van archeologische resten is dan ook vrijwel 100 %. In feite kan dan ook worden geconcludeerd dat alle grondwerkzaamheden, hoe klein ook, het bodemarchief kunnen verstoren. Het is echter om verschillende redenen niet wenselijk om voorafgaand aan alle werkzaamheden archeologisch onderzoek uit te laten voeren. De kosten van onderzoek op kleine locaties zijn relatief hoog en het is daarbij ook nog eens heel moeilijk om uit een zeer kleine opgravingput of -sleuf relevante informatie af te lezen. Daarom is bij het bepalen van de ondergrens van de oppervlakte die moet worden onderzocht ook rekening gehouden met de informatiedichtheid. Deze informatiedichtheid bepaalt namelijk hoeveel impact de verstoring van het bodemarchief heeft en welke informatie uit een eventuele opgraving kan worden afgeleid. Hierbij worden naast de rijksmonumenten drie categorieën onderscheiden: de zeer hoge informatie dichtheid, de hoge informatiedichtheid en de lage informatie dichtheid.

### **Categorie 1: Rijksmonumenten**

Hier vormt de rijkswetgeving het uitgangspunt. Voor alle werkzaamheden, ongeacht oppervlakte en diepte, moet een vergunning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden aangevraagd.



## Categorie 2: Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid

Dit zijn gebieden waar op een zeer kleine oppervlakte zeer veel informatie aanwezig is. Ook een kleine ingreep kan leiden tot een omvangrijke verstoring van het bodemarchief. Een eventueel onderzoek is hier veelal tijdrovend en kostbaar. Alleen locaties waar in het verleden mensen begraven zijn, zijn in deze categorie ondergebracht. Het gaat hierbij om de vroegmiddeleeuwse grafvelden onder de Assenstraat en aan de Brink, de begraafplaatsen bij de Grote Kerk, de Bergkerk en de Broederkerk en enkele begraafplaatsen bij de kloosters en gasthuizen.

De regels in gebieden met een zeer hoge informatiedichtheid zijn strikt. Alleen werkzaamheden met een totale oppervlakte van minder dan 5m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld van de plicht een rapport in te dienen of archeologisch advies te vragen bij de gemeentelijk archeoloog. Werkzaamheden met een relatief kleine oppervlakte, zoals bijvoorbeeld het maken van huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen of het graven van boomplantkuilen, mits kleiner dan 5 m<sup>2</sup>, kunnen zonder advies of rapport en dus zonder archeologisch onderzoek worden verricht. Deze werkzaamheden zullen door hun geringe oppervlakte slechts een kleine verstoring van het bodemarchief tot gevolg hebben. In de praktijk hebben ingrepen met een kleine oppervlakte vaak ook een geringe diepte, omdat alleen onder afschot een grotere diepte bereikt kan worden.

## Categorie 3: Hoge verwachting, grote informatiedichtheid

Het gedeelte van de huidige binnenstad dat binnen de middeleeuwse stadsgrachten ligt, heeft een hoge informatiedichtheid. Hier lagen woonhuizen, werkplaatsen, winkels, openbare gebouwen, gasthuizen en kloosters. Het geheel werd omgeven door een dubbele stadsmuur en een brede gracht. De buitenrand van deze stadsgracht vormt de grens van het gebied met een hoge informatiedichtheid. Tot deze zone worden ook de 15<sup>de</sup> en 16<sup>de</sup>-eeuwse toevoegingen aan de stadsverdediging gerekend.

Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 10 m<sup>2</sup> zijn wel verstorend, maar de werkputten zijn veelal te klein om de aard van de sporen te bepalen. De relatief hoge kosten van een dergelijk onderzoek wegen over het algemeen niet op tegen de verkregen informatie. Daarom geldt voor dergelijke ingrepen geen plicht een rapport in te dienen of archeologisch advies te vragen bij de gemeentelijk archeoloog.

## Categorie 4: Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid

Buiten de middeleeuwse stadsmuren lag een zone die slechts extensief gebruikt werd. Hier stonden wel molens en hooibergen, maar geen omvangrijke bebouwing. Ook lag er allerlei infrastructuur. In de 17<sup>de</sup> eeuw werd over dit middeleeuwse landschap de vesting aangelegd. De wallen en bastions dekten het middeleeuwse landschap af, de aanleg van grachten verstoortte de oudere resten. De bovenste lagen in deze zone worden gevormd door de zandpakketten van de vesting.

De locatie van de verschillende onderdelen van de vesting is goed bekend en het opgraven van delen van de vesting heeft alleen zin, wanneer lange profielen kunnen worden aangelegd. De onderliggende middeleeuwse resten, voor zover niet

verstoord bij de aanleg van de grachten, liggen veelal onder meters zand van de vesting. Een werkput met een kleine oppervlakte reikt over het algemeen niet tot deze diepte. Ook is de kans dat bij een kleine verstoring toevallig de verspreid liggende middeleeuwse resten worden aangesneden gering. Daarom zijn ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> vrijgesteld van de plicht een rapport in te dienen of archeologisch advies te vragen bij de gemeentelijk archeoloog.

## **Voorwaarden aan een omgevingsvergunning**

### **Geen voorwaarden (vrijgeven)**

Indien uit het advies of rapport blijkt dat de verwachtingswaarde van het gebied naar beneden kan worden bijgesteld, bijvoorbeeld doordat kan worden aangetoond dat de locatie in het verleden verstoord is, kan het terrein zonder voorwaarden worden vrijgeven. De aanvrager ontvangt in dat geval een advies en een selectiebesluit waarin Burgemeester & Wethouders de locatie zonder voorwaarden vrijgeven.

### **Maatregelen voor behoud**

Wanneer het bodemarchief intact lijkt, zal in eerste instantie worden gestreefd naar behoud van de archeologische resten. Indien gekozen wordt voor een archeologievriendelijke bouwwijze, zullen aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden die garanderen dat ook archeologievriendelijk wordt gebouwd. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het vastleggen van de maximale diepte van een fundering op staal of een maximale dichtheid en minimale afstand tussen de te gebruiken palen.

### **Meldingsplicht**

Soms is bij ingrepen met relatief kleine oppervlaktes wel *enige* vorm van archeologisch onderzoek noodzakelijk, maar is de oppervlakte te klein om een *volledig* archeologisch onderzoek te rechtvaardigen. De informatie die uit een dergelijk onderzoek voortkomt, staat dan niet in verhouding tot de kosten van het onderzoek.

Deze kleine ingrepen kunnen in sommige gevallen wel belangrijke informatie opleveren over de geschiedenis van de stad. Ook kunnen kleine ingrepen in delen van de stad waar in het verleden weinig onderzoek heeft plaatsgevonden, worden gebruikt om de verwachtingskaart te controleren. Op basis van deze nieuwe informatie kan de verwachtingskaart worden aangepast, zodat bij toekomstige plannen een betere inschatting kan worden gemaakt van de risico's. Op basis van het archeologisch advies wordt de meldingsplicht als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

#### *Werkwijze meldingsplicht.*

Naar aanleiding van de melding wordt een afspraak gemaakt voor het bezoeken van de locatie tijdens de graafwerkzaamheden. Tijdens het bezoek wordt een waarneming gedaan door een archeologisch team, dat de archeologische resten zal

documenteren. Niet alle informatie zal worden gedocumenteerd, zoals bij een opgraving. Tijdens de waarneming zal vooral de belangrijkste informatie, de hoofdlijnen worden gedocumenteerd. Eventuele waarnemingen zijn voor rekening van de gemeente. Het onderzoek neemt over het algemeen maximaal een dag in beslag.

De bovengrens aan de oppervlakte waarvoor een waarneming volstaat verschilt per categorie:

#### *Categorie 1: Rijksmonumenten*

De Rijksdienst Cultureel Erfgoed bepaalt in hoeverre een waarneming in plaats van een opgraving tot de mogelijkheden behoort.

#### *Categorie 2: Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid*

Voor ingrepen met een oppervlakte van 5-10 m<sup>2</sup> geldt een meldingsplicht. De grote informatiedichtheid in deze gebieden maakt dat voor ingrepen met een oppervlakte groter dan 10 m<sup>2</sup> een waarneming niet meer volstaat. Alleen door middel van een volledige opgraving kan recht worden gedaan aan de veelal complexe situaties in deze gebieden.

#### *Categorie 3: Hoge verwachting, grote informatiedichtheid*

In die gevallen waar de verstoring een oppervlakte heeft van 10 tot 40 m<sup>2</sup> zal in de meeste gevallen een meldingsplicht aan de bouw- of aanlegvergunning worden verbonden.

In ontgravingen kleiner dan 40 m<sup>2</sup> is de samenhang tussen structuren veelal minder goed waarneembaar waardoor het moeilijk is tot gefundeerde conclusies te komen. Er kan wel detailinformatie worden verzameld, maar deze kan veelal niet aan elkaar worden gekoppeld. Daarom wordt er voor gekozen om bij ingrepen van deze oppervlakte een waarneming te doen en de archeologische resten alleen in grote lijnen te beschrijven.

#### *Categorie 4: Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid*

Voor deze categorie kan in sommige gevallen een meldplicht in plaats van onderzoek worden geadviseerd. Relatief kleine ingrepen met een oppervlakte die toch groter is dan 100 m<sup>2</sup>, zullen veelal niet reiken tot in de middeleeuwse lagen. Ook kan in dergelijke ingrepen geen volledig profiel van de vestingwallen worden gedocumenteerd. Afhankelijk van de specifieke situatie kan in die gevallen ook bij een oppervlakte groter dan 100m<sup>2</sup> worden gekozen voor een waarneming in plaats van volledig archeologisch onderzoek.

### **Archeologisch onderzoek**

Wanneer behoud van de resten niet mogelijk is en de oppervlakte van de locatie te groot is voor een waarneming, zal aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat de archeologische resten worden opgegraven door een

daartoe bevoegd archeologisch bedrijf of archeologische instelling, voordat er gegraven en/of gebouwd kan worden.

## **Bijlage 3    Inspraak- en vooroverlegnota**

**Inspraak- en vooroverlegnota**

**Ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad**



## **A. Resultaten inspraak**

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 juli 2011 het voorontwerpbestemmingsplan "Binnenstad" vastgesteld. Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' van 15 september tot en met 26 oktober 2011 voor iedereen ter inzage gelegen bij Publiekszaken, Leeuwenbrug 81 te Deventer en in de Openbare Bibliotheek, Brink 70 te Deventer. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Op 20 september 2011 heeft tevens een inloopavond plaatsgevonden. Er zijn in totaal 18 inspraakreacties ingediend.

Op grond van artikel 5 van de Inspraakverordening moet ter afronding van een inspraak een eindverslag gemaakt worden. Dit eindverslag bevat in elk geval:

1. een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure;
2. een weergave van de inspraakreacties die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht;
3. een reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan.

Deze inspraaknota bevat de samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties ten aanzien van bovengenoemd plan.

In verband met privacywetgeving voor het internet zijn de namen van natuurlijke personen, die een inspraakreactie hebben ingediend, onherkenbaar gemaakt.

### ***Inspreker 1***

#### Samenvatting

De aanduiding Horecagebied ter plaatse van Achter de Muren Visschpoort ontbreekt.

#### Beantwoording

Dit klopt. Op de verbeelding ontbreekt de betreffende aanduiding Horecagebied 5.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast. Op de verbeelding is de aanduiding Horecagebied 5 toegevoegd en in artikel 5.1 onder a is in de aanhef "specifieke vorm van horeca - horecagebied 5" toegevoegd.

### ***Inspreker 2***

#### Samenvatting

1. Waarom heeft de opening naast Smedenstraat 138 geen verkeersbestemming.
2. Waarom zijn er soms wel en soms geen specifieke gevelwanden ter hoogte van de Smedenstraat aanwezig.

#### Beantwoording

1. De opening naast de Smedenstraat betreft particulier eigendom met een (semi-)openbaar karakter. Omdat het geen openbaar eigendom betreft heeft het geen verkeersbestemming gekregen.
2. Op twee plekken is de gevelwand aangepast, zodat er weer een gesloten wand is ontstaan.



### Conclusie

De gevelwand (specifieke bouwaanduiding – gevelwand 2) aan de noordkant van de Smedenstraat is op de verbeelding aangepast, zodat deze is gesloten ter plaatse van de bouwvlakken.

### ***Inspreker 3***

#### Samenvatting

1. In 2007 is er een ontheffing verleend voor catering op het perceel Muggeplein 14. Deze aanduiding ontbreekt op de verbeelding.
2. De huisnummering klopt niet op de plankaart.

#### Beantwoording

1. De aanduiding ontbreekt inderdaad op de verbeelding en zal worden toegevoegd.
2. Dit klopt. De kadastrale kaart is gebruikt als ondergrond voor de analoge verbeelding (de plankaart). Deze ondergrond wordt gemaakt en aangeleverd door het Kadaster. De gemeente is afhankelijk van het Kadaster voor de actualiteit van de kaart en kan deze kaart niet handmatig aanpassen. De officiële huisnummering moet nog verwerkt worden door het Kadaster, conform de Basisregistratie Adressen en Gebouwen.

### Conclusie

Op de aanduiding is op het perceel Muggeplein 14 de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - catering' toegevoegd.

### ***Inspreker 4***

#### Samenvatting

Voor de Leusensteeg is geen woonbestemming aangegeven. In het vorige bestemmingsplan was dit wel zo. Verzocht wordt om de woonbestemming uit te breiden naar de begane grond.

#### Beantwoording

Dit is een terechte reactie. Op de verbeelding is abusievelijk de bestemming van de Nieuwstraat opgenomen, terwijl hier een woonbestemming aanwezig is.

### Conclusie

De verbeelding is aangepast. Op de verbeelding heeft de Leusensteeg (oneven) een woonbestemming gekregen.

### ***Inspreker 5***

#### Samenvatting

Welke bomen zijn in het bestemmingsplan opgenomen en hoe is die lijst tot stand gekomen. Er lijken essentiële bomen te missen.

#### Beantwoording

In 2009 zijn alle bomen in de gemeente geïnventariseerd door de Bomenstichting. Zij hebben de lijst in opdracht van de gemeente opgesteld. Of een boom monumentaal of behoudenswaardig is, is bepaald aan de hand van een puntensysteem. Bomen met een score van minimaal 72 punten zijn aangemerkt als 'monumentaal' en bomen die 60 punten

hebben gescoord zijn beoordeeld als 'beschermwaardig'. In het bestemmingplan zijn alle bomen opgenomen die zijn aangemerkt als 'monumentaal'.

Het kan zijn dat er bomen worden gemist in het bestemmingsplan. Dit komt doordat deze bomen lager hebben gescoord dan 72 punten.

Gebleken is dat er één herdenkingsboom mist in het voorontwerp-bestemmingsplan: de Oranjeboom aan het Bergkerkplein. De bomen langs de Welle/Onder de Linden hebben niet de beschermwaardige status. Ze zijn wel waardevol in de zin dat ze onderdeel uit maken van de stedelijke hoofdbomenstructuur. Dit is vastgelegd in het bomenbeleidsplan. Dat is geen reden om de groeiplaatsen van deze bomen te beschermen in een bestemmingsplan.

De monumentale bomen in het Rijsterborgherpark zijn niet opgenomen omdat deze onderdeel zijn van het rijksmonument en op deze manier beschermd zijn.

#### Conclusie

De toelichting is aangepast naar aanleiding van deze reactie (paragraaf 6.3.1. onder Artikel 30 – Groeiplaats boom). Ook is de Oranjeboom aan het Bergkerkplein toegevoegd.

### ***Inspreker 6***

#### Samenvatting

Mag in het pand Stromarkt 20 ook horeca, net als in het pand Kleine Poot 24.

#### Beantwoording

De insteek van het horecabeleid is om een ontwikkeling aan de Stromarkt, als mede de Kleine Poot toe te staan tot een maximum van de in bijlage 4 aangegeven aantallen. Daarbij behoort dus ook het pand aan de Stromarkt 20 bij.

#### Conclusie

Aanpassen van het horecagebied. Het pand Stromarkt 20 zal aan horecagebied 7 worden toegevoegd.

### ***Inspreker 7***

#### Samenvatting

1. Het pand Graven 16/18 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Verzocht wordt om overeenkomstig het huidige gebruik deze bestemming te wijzigen, waarbij Graven 16 een bedrijfsbestemming krijgt en Graven 18 een woonbestemming.
2. Het pand Graven 12/14 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Verzocht wordt om overeenkomstig het huidige gebruik deze bestemming te wijzigen in een woon- en bedrijfsbestemming.

#### Beantwoording

1. In het huidige bestemmingsplan IJsselzone Binnenstad heeft het perceel Graven 16/18 de bestemming Stedelijke bebouwing. De gewenste functie van het perceel is 'wonen'. De bestaande functie is 'bedrijf (dienstverlenend / ambachtelijk / industrieel)'. Abusievelijk is deze bestemming niet in het voorontwerp-bestemmingsplan overgenomen.
2. In het huidige bestemmingsplan IJsselzone Binnenstad (vastgesteld in oktober 1996) heeft het perceel Graven 12/14 de bestemming Stedelijke bebouwing. De gewenste functie van het perceel is 'wonen'. De bestaande functie is 'opslag begane grond' en 'wonen' op de verdieping. In 1992 is een bouwvergunning verleend waarbij naast een

woning ook opslag op de begane grond en kantoor/atelier op de 1e verdieping is toegestaan. Zoals inspreker aangeeft zijn deze functies ook daadwerkelijk aanwezig. Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is om bestaande rechten in principe te respecteren. Daarom wordt aan het verzoek van inspreker tegemoet gekomen en wordt een woon- en bedrijfsbestemming mogelijk gemaakt.

#### Conclusie

1. Op de verbeelding is t.p.v. het perceel Graven 16/18 de aanduiding 'bedrijf' opgenomen.
2. Op de verbeelding is t.p.v. het perceel Graven 12/14 de aanduiding 'bedrijf' opgenomen.

#### ***Inspreker 8***

##### Samenvatting

De bestemming van de panden Brink 91, 92 en 93 is gewijzigd van winkel naar Horecagebied. De achtergevel van de woning van inspreker grenst (deels) aan deze panden. Deze wijziging is mogelijk ernstig belemmerend voor het woongenot van inspreker en er is mogelijk sprake van een forse waardevermindering van het pand.

##### Beantwoording

In het (huidige) bestemmingsplan Kernzone Binnenstad is voor de percelen Brink 91, 92 en 93 'horeca en winkels' als gewenste functie opgenomen. De vestiging van horeca in deze panden is in dit bestemmingsplan via een ontheffing al mogelijk. Vanuit het horecabeleid is het nog steeds gewenst dat in de genoemde panden horeca wordt gevestigd. Het beleid is op dit punt niet gewijzigd. In het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad is de bestemming van deze panden Kernwinkelgebied 2 (o.a. detailhandel en dienstverlening) en is de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 2' opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn ook hier voorwaarden ten aanzien van de maximaal toegestane aantallen en categorieën opgenomen.

#### Conclusie

De reactie van inspreker leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### ***Inspreker 9***

##### Samenvatting

1. Inspreker vindt het jammer dat hij als eigenaar van de winkelpanden en kantoorruimte op de percelen T.G. Gibsonstraat 6-18 en Binnensingel 8 niet is bericht over het nieuwe bestemmingsplan.
2. In het nieuwe bestemmingsplan is een aantal vrijstellingen niet overgenomen. De vrijstelling voor de nieuwe vestiging op of uitbreiding van winkels naar de verdieping (T.G. Gibsonstraat 6-18) is verdwenen en ook niet opgenomen in de functiemogelijkheden.
3. In het geldende bestemmingsplan is het bebouwingsvlak minder exact aangegeven dan in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker wil graag dat het bebouwingsvlak wordt gehandhaafd conform het geldende bestemmingsplan. Inspreker wil enige ruimte voor (her)ontwikkeling hebben.

##### Beantwoording

1. De terinzagelegging van dit voorontwerp-bestemmingsplan is gepubliceerd in de Deventer Nu, op de Deventer website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Wettelijk gezien is

er geen verplichting om eigenaren en gebruikers in kennis te stellen van een voorontwerpbestemmingsplan dat ter inzage ligt. De gemeente heeft uit het oogpunt van klantgerichtheid alle adressanten in de binnenstad via een informatiefolder in kennisgesteld van het nieuwe bestemmingsplan. Eigenaren van panden zijn hierbij niet apart geïnformeerd.

2. Het perceel maakt deel uit van bestemmingsplan Kernzone Binnenstad. Het perceel heeft de bestemming Stedelijke bebouwing. De gewenste functie is 'winkels' en deze functie is alleen toegestaan op de begane grondlaag van een hoofdgebouw. Nieuwvestiging op (of uitbreiding naar) de verdieping is niet toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders kan vrijstelling verlenen van deze bepaling. In deze vrijstelling is o.a. als voorwaarde opgenomen dat deze uitbreiding noodzakelijk is om de nieuwvestiging of uitbreiding van een reeds gevestigde primaire c.q. secundaire trekker mogelijk te maken. In de buurt van de betreffende locatie zit echter geen primaire of secundaire trekker zoals is aangegeven op kaart 2, zodat aan deze voorwaarde niet kan worden voldaan. Ook is bepaald dat de uitbreiding noodzakelijk moet zijn vanuit de bedrijfsvoering en ter handhaving of verbetering van het winkelklimaat in het betrokken deel van het winkelcircuit. Deze locatie maakt echter geen deel uit van het winkelcircuit zoals aangegeven op kaart 2, zodat ook aan deze voorwaarde niet kan worden voldaan. Geconcludeerd moet worden dat in de praktijk geen beroep gedaan zal kunnen worden op de hiervoor genoemde vrijstelling. Daarbij heeft de gemeente de keuze gemaakt om haar detailhandel in de binnenstad meer te concentreren in haar kernwinkelstraten (deze zijn in het bestemmingsplan aangegeven met de bestemming Kernwinkelgebied 1). In de aanloopstraten en zwerfmilieus (bestemming kernwinkelgebied 2) streeft de gemeente naar een functiemix van detailhandel en dienstverlening. In de zones daaromheen wordt er terughoudend met detailhandel omgegaan, maar worden de huidige rechten zo veel mogelijk gerespecteerd. Vandaar ook dat de gemeente niet zal meewerken aan de ontheffing om winkels op de verdieping mogelijk te maken op deze locatie. Het argument om een supermarkt op deze plek te krijgen ter versterking van het supermarktaanbod geeft ook geen reden om mee te werken. In de Deventer binnenstad ligt de focus op de niet dagelijkse goederen. Voor de dagelijkse goederen ligt het primaat bij de winkelcentra in de wijken. Tevens is de binnenstad reeds voorzien van genoeg supermarkten.
3. Het bebouwingsvlak is gelegd rond de bestaande bebouwing, waardoor de bestaande situatie is vastgelegd. Zoals hiervoor is aangegeven streeft de gemeente naar een concentratie van detailhandel in de kernwinkelgebieden en wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van extra mogelijkheden buiten deze gebieden. Daarbij is gebleken dat inspreker geen eigenaar is van de percelen die buiten het bestemmingsvlak zijn gelegen. Om die reden wenst de gemeente niet mee te werken aan het opnemen van een groter bestemmingsvlak.

### Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### ***Inspreker 10***

#### Samenvatting

1. Inspreker heeft bezwaar tegen de bestemming Gemengd (wonen, kantoren, dienstverlening) ter plaatse van het oude deel van de Gibsonstraat (deel tussen Binnensingel en Singel). Inspreker wil graag dat alleen de woonfunctie (inclusief kantoor aan huis) wordt opgenomen. Door het toestaan van andere functies dan wonen neemt de

parkeerdruk onevenredig toe. Er is geen aanleiding om, gezien de huidige economisch ongunstige tijd, deze bestemming te handhaven.

2. Gibsonstraat 19 is bestemd voor detailhandel. Deze functie heeft een hoge parkeerbehoefte. Onduidelijk is waarom niet gekozen is voor een culturele of maatschappelijke functie. Inspreker verzoekt, rekening houdend met de huidige praktische invulling van galerie, een passende bestemming op te nemen die geen grote parkeerdruk legt op de Gibsonstraat.

#### Beantwoording:

1. De gemeente ziet geen directe aanleiding om de kantoorfunctie aan de Gibsonstraat weg te bestemmen. De straat heeft een uitstraling waarin de vestiging van kantoren en dienstverlenende bedrijven past. Ook zijn de betreffende panden over algemeen geschikt om kantoren en dienstverlenende bedrijven in te vestigen. Daarbij is in de regels behorende bij het voorontwerp bepaald dat maximaal 20% van de gebouwen aan de Gibsonstraat gebruikt mag worden ten behoeve van kantoren en dienstverlening (net zoals in het huidige bestemmingsplan). Ter verduidelijking is deze bepaling gevisualiseerd op de verbeelding. Inhoudelijk is deze regeling gelijk gebleven. Tenslotte wordt erop gewezen dat als een kantoor of dienstverlenend bedrijf zich in de betreffende panden vestigt, dan dient bij een aanvraag om omgevingsvergunning voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernormen.
2. Abusievelijk is voor het pand Gibsonstraat 19 een detailhandelsbestemming opgenomen. Dit was ook niet in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Het is niet gewenst dat zich ter plaatse een winkel (in brede zin) kan vestigen. De vestiging van een atelier/galerie is wel acceptabel. In het ontwerp-bestemmingsplan is dan ook de functieaanduiding 'detailhandel' geschrapt en is ter plaatse de aanduiding 'atelier' opgenomen.

#### Conclusie

1. Op de verbeelding is de bepaling dat maximaal 20% van de gebouwen aan de Gibsonstraat gebruikt mogen worden voor kantoren en dienstverlening gevisualiseerd. Ook de planregels zijn hierop aangepast.
2. De functie-aanduiding 'detailhandel' ter plaatse van het perceel Gibsonstraat 19 is verwijderd. In plaats hiervan is de aanduiding 'atelier' opgenomen.

#### ***Inspreker 11***

Zie inspraakreactie van Inspreker 10 onder 1.

#### ***Inspreker 12***

##### Samenvatting

1. Zie inspraakreactie van Inspreker 10 onder 1.
2. Het bouwvlak van Gibsonstraat 36 is niet correct op de verbeelding weergegeven. Er staat een uitbouw die dieper is dan de begrenzing op de verbeelding.

##### Beantwoording:

2. Het bouwvlak van Gibsonstraat 36 is op de verbeelding aangepast.

##### Conclusie

Het bouwvlak van Gibsonstraat 36 is op de verbeelding aangepast.

### ***Inspreker 13***

Zie inspraakreactie van Inspreker 10 onder 1.

### ***Inspreker 14***

Zie inspraakreactie van Inspreker 10 onder 1.

### ***Inspreker 15***

Zie inspraakreactie van Inspreker 10 onder 1.

### ***Inspreker 16***

#### **Samenvatting**

1. In de binnenstad geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Niet minder dan 8 bestemmingsplannen dienen geactualiseerd te worden, waaronder plannen voor het Boreelterrein, Leeuwenbrug/Pikeursbaan en Raambuurt. Deze deelgebieden worden zonder enige motivering buiten de begrenzing van het plangebied gehouden. Opmerkelijk is dat het beschermd stadsgezicht niet in het plangebied is opgenomen. Het Worpplantsoen en de IJsseloevers zijn in het voorontwerp buiten beschouwing gelaten. Aanbevolen wordt om genoemde gebieden uitdrukkelijk onderdeel van het bestemmingsplan te maken.
2. De in de toelichting genoemde nieuwe ontwikkelingen moeten in het plangebied worden opgenomen. Op de plankaart en in de regels zal voor deze projecten een uitwerkings- of wijzigingsverplichting opgenomen moeten worden. Hiermee wordt een algehele herziening van het bestemmingsplan voorkomen, dan wel kan sneller worden doorlopen. Het verdient aanbeveling om het Churchillplein en het station in deze uitwerking- of wijzigingsverplichting mee te nemen.
3. Inspreker beveelt aan om de buitengracht in zijn geheel (tot en met de oevers) in het bestemmingsplan op te nemen. De gracht en de oevers zijn van belang voor de binnenstads-groenstructuur. Dit geldt ook voor de Raambuurt en het Sluiskwartier. Door opname van het Sluiskwartier kan de beleidsmatige samenhang van de binnenstad en het Sluiskwartier tot uitdrukking komen.
4. Inspreker heeft bezwaar tegen zinsneden die aangeven dat nieuwe ontwikkelingen een apart traject volgen. Deze opvatting noemt het bestemmingsplan op directe uitvoering gericht en miskent daarmee de wezenlijke lange-termijn politiek/bestuurlijke betekenis ervan. Dit geldt ook voor de zinsnede "In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt en dus is er geen toetsing mogelijk aan milieu- en omgevingsaspecten". Volgens inspreker dienen deze relaties te worden vastgelegd via de hiervoor genoemde uitwerkings- of wijzigingsverplichting.
5. De Worp, de Raambuurt en omgeving en de grachten worden tot de archeologisch interessante gebieden gerekend. Het is te betreuren dat deze gebieden in het voorontwerp buiten het plangebied vallen.

#### **Beantwoording**

1. De keuze voor de grenzen van dit plangebied is in 2002 bepaald bij de start van het project 'actualisering en digitalisering' van bestemmingsplannen. De indeling van de plangebieden is o.a. bepaald door de functie van het gebied en de 'leeftijd' van de bestemmingsplannen. Daarom is een andere indeling gemaakt dan inspreker voorstelt. Het bestemmingsplan Boreelterrein dateert bijvoorbeeld van na 2002 (2005) en is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Voor De Hoven is een apart bestemmingsplan

gemaakt en de Raambuurt is samen met Knutteldorp opgenomen in bestemmingsplan Buitengracht oost. Recent is het bestemmingsplan Ruimte voor de Rivier vastgesteld (ook ontwikkelingsgericht) waarin het deel van de IJssel en de Worp is gelegen dat binnen het beschermd stadsgezicht valt. Voor het Sluiskwartier zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld.

Volgens vaste jurisprudentie komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzings van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht.

Niet valt in te zien dat afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van het stadsgezicht doordat het in twee verschillende bestemmingsplannen is opgenomen. In beide bestemmingsplannen is het stadsgezicht afdoende beschermd door het opnemen van bestemmingsplanregels en het is hiermee naar onze mening in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

2. Het is niet gewenst nieuwe ontwikkelingen onderdeel te laten uit maken van dit actualiseringsbestemmingsplan. Dit is door de gemeenteraad uitdrukkelijk besloten bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten ten behoeve van dit bestemmingsplan. De gemeente wil in 2012 beschikken over een actueel en digitaal bestemmingsplannenbestand en het opnemen van nieuwe ontwikkelingen werkt vertragend.

Bovendien zijn de genoemde ontwikkelingen nog niet voldoende uitgekristalliseerd om in het bestemmingsplan mee te nemen. Ook bij het opnemen van een flexibiliteitsinstrument zoals de wijzigingsbevoegdheid of de uitwerkingsplicht moeten de kaders duidelijk zijn, omdat een objectieve en kwantitatieve begrenzing van de delegatie door de raad aan het college noodzakelijk is. Daarbij moet bij een uitwerkingsplicht de ontwikkeling voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en dient zij uitvoerbaar te zijn. Ook wordt opgemerkt dat de procedures in de Wet ruimtelijke ordening aanzienlijk zijn verkort waardoor het procedurevoordeel van genoemde flexibiliteitsinstrumenten nihil is geworden.

3. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
4. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.
5. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.

### Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting. De uitgangspunten voor de gebiedsindeling van de actualiseringsopgave zullen in de toelichting worden verwerkt (zie paragraaf 1.3 van de toelichting).

### ***Inspreker 17***

#### Samenvatting

Inspreker verzoekt om in het gehele pand aan de Brink 88 de bestemming wonen mogelijk te maken en de bestemming detailhandel te schrappen.

#### Beantwoording

Het perceel Brink 88 maakt deel uit van bestemmingsplan Kernzone Binnenstad en heeft de bestemming Stedelijke voorzieningen. De gewenste functie zoals aangegeven op kaart 1 is 'winkels/horeca' op de begane grond. De bestaande functie zoals aangegeven op kaart 2 is 'kantoor'. Wonen op de begane grond is niet toegestaan.

Voor het horecaconcentratie gebied op de Brink is de lijn ingezet om juist op deze plekken de horeca in Deventer te versterken tot een maximum van vijf nieuwvestigingen en/of uitbreidingen. Daartoe behoort ook het pand Brink 88 en horeca is op grond van het

gemeentelijk horecabeleid de gewenste functie voor dit pand. Het toestaan van de woonfunctie op de begane grond past niet binnen dit beleid.

Tevens zet de gemeente in op het concentreren van detailhandel in het kernwinkelgebied. Daartoe behoort de Brink echter niet en is besloten om de detailhandelsbestemming van dit pand af te halen. De gemeente wil graag een gemengd milieu creëren op de Brink en staat wonen wel toe op de verdieping. Naast horeca zijn ook kantoren toegestaan in het hele pand.

### Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### ***Inspreker 18***

#### Samenvatting

1. Het bestemmingsplan onderscheidt een groot aantal centrumbestemmingen, met hun eigen specifieke regels. Hierdoor wordt functiemenging beperkt. Het ligt meer voor de hand om tot een centrumbestemming te komen waarbinnen alle functies zijn toegestaan, waarbij wordt gestuurd op horeca en wonen.
2. Het gemeentelijk beleid blijft op een aantal punten onderbelicht:
  - a. het Ambitiedocument Deventer een bericht aan de stad (2010): de datum van vaststelling is niet correct (november 2010 en niet november 2011) en de voorkeursvariant voor de bibliotheek en film&theater wordt niet genoemd;
  - b. het Fietsbeleidsplan Deventer Fietst 2010-2015 ontbreekt;
  - c. het Terrassenbeleid ontbreekt;
  - d. het Aanlichtingsbeleid ontbreekt.
3. Het belang van andere functies, zoals kantoren, dienstverlening en ambachtelijke bedrijven dient nadrukkelijker te worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.
4. Het belang van kantoren dient nadrukkelijker te worden beschreven en het ligt voor de hand om de kantoorfunctie op te nemen als onderdeel van een brede centrumbestemming.
5. Er dient een verbod voor het plaatsen van fietsen buiten fietsenrekken en -stallingen te worden opgenomen.
6. Er dient een goede gebiedsbeschrijving van de Brink te worden opgenomen die aansluit op het horecabeleidsplan Ruimte voor Kwaliteit 2009-2014, waarin de functiemenging en de bijzondere functie van de Kop van de Brink worden onderschreven.
7. Het ligt voor de hand om wonen op de begane grond toe te staan op de gehele Brink.
8. Er dient te worden opgenomen dat particuliere stoepen de bestemming van het bijbehorende pand hebben en niet de bestemming verblijfsgebied.
9. Het bestemmingsplan wijkt op de volgende punten af van het horecabeleid:
  - a. buiten de concentratiesector op de Brink mag geen onderscheid gemaakt worden tussen nieuwvestiging en uitbreiding van bestaande horeca, zodat ook daar uitbreiding (naar een buurpand) is gebonden aan de in de horecasectorenlijst vermelde maximum aantallen;
  - b. het is gewenst om de sectorgrens aan te passen en de concentratiesector op de Brink (horecagebied 1) te laten lopen van Brink 15 t/m Brink 55 en Brink 72 t/m 88). het is niet inzichtelijk waarom de kelder van het pand Brink 14 tot de horecagebied 1 hoort en de rest van het pand tot de horecagebied 2;
  - c. er dient een overzicht van de bestaande horecavestigingen te worden opgenomen, waarbij wordt vermeld hoeveel ontwikkelingsmogelijkheden er in een sector zijn;



- d. in de ontwikkelingssector op de Kop van de Brink mogen maximaal 16 c.q. 17 i.p.v. 15 horecabedrijven gevestigd worden;
  - e. in de planregels moet worden bepaald dat de wijziging van horecacategorie niet is toegestaan en dat met een omgevingsvergunning de bestaande horecacategorie kan worden gewijzigd met de restrictie van de aantallen en de horecavormen die ingevolge het horecabeleid zijn toegestaan;
  - f. er dient te worden opgenomen dat uitsluitend het gebruik van de eerste verdieping via afwijking is toegestaan en niet de hogere bouwlagen;
  - g. er dient te worden opgenomen dat horeca in de kelder niet is toegestaan;
  - h. de vestiging van verschillende horecabedrijven op de begane grond en de verdieping dient te worden uitgesloten;
10. Ter plaatse van Brink 20 (Luxor/ClubX) dient alleen de functieaanduiding horecacategorie 1 te worden opgenomen en niet de functieaanduiding 1a;
  11. Brink 56 (Waag) dient te worden beperkt tot de bestemming Maatschappelijk zonder de functieaanduiding dienstverlening.
  12. Het pothuis van het pand Brink 84 dient te worden opgenomen in de gevellijn op de plankaart.
  13. De bestaande gevellijn van het pand Brink 89 dient alsnog te worden opgenomen op de plankaart.
  14. De aanbouw van het pand Brink 90 dient alsnog te worden opgenomen in het bebouwingsvlak op de plankaart.
  15. De maximale bouwhoogte van de aanbouwen van de panden Brink 91, 92 en 93 dienen duidelijk te worden op de digitale verbeelding.
  16. Taalkundige correctie op pagina 30 van de toelichting.

### *Beantwoording*

1. De gemeente kiest er voor om op bepaalde aspecten juist te sturen en deelt niet de mening van inspreker om in de hele binnenstad alle functies mogelijk te maken. Vanuit economisch of milieuhygiënisch oogpunt is het gewenst om sturing te geven aan de verschillende functies in de binnenstad. De gemeente zet bijvoorbeeld in op het concentreren van detailhandel in het kernwinkelgebied en horeca in de horecagebieden.
2. De toelichting behorende bij het bestemmingsplan is hierop aangepast.
3. Naar onze mening wordt het belang van deze functies voor de binnenstad voldoende beschreven in de toelichting. In het algemeen wordt juist gesteld dat de functiemenging van belang is voor de levendigheid van de binnenstad. Omdat in paragraaf 2.3 een stuk ontbrak specifiek over dienstverlening is dit aan de toelichting toegevoegd.
4. Er wordt benadrukt dat kantoren geen hoofdfunctie zijn in de binnenstad. Zeker niet in de centrumbestemmingen; in de gemengde gebieden is er wel ruimte voor de kantoorfunctie. In de centrumbestemmingen is op een aantal plekken ruimte voor dienstverlening. De gemeente is gezien de leegstand in de kantorenmarkt erg terughoudend met het verruimen van de mogelijkheid om nieuwe kantoren mogelijk te maken.
5. In een bestemmingsplan kunnen geen regels worden opgenomen voor de stalling van fietsen. Hiervoor dient andere regelgeving te worden toegepast.
6. In paragraaf 3.3.4 is een korte samenvatting van het horecabeleid opgenomen. Het is niet de bedoeling dat het hele beleid integraal in de toelichting van dit bestemmingsplan wordt opgenomen. Ter verduidelijking is een korte passage toegevoegd over het belang van de Kop van de Brink.
7. De gemeente staat een gemengd milieu voor op de Brink. Zodoende worden de panden met een andere invulling dan horeca ook zodanig bestemd. Op die manier zal het in de toekomst ook een gemengd gebied blijven in combinatie met de uitbreidingsmogelijkheden zoals beschreven in het horecabeleid. Wonen maakt daarvan

een belangrijk onderdeel uit, maar dan gaat het vooral over wonen op de verdieping. Wonen op de begane grond wordt gerespecteerd in de huidige situatie, maar voor nieuwvestiging van woningen op de begane grond is geen ruimte. Dit in verband met de beperkingen die dit oplevert voor de gevestigde horeca op het plein in verband met milieuwetgeving waaraan dient te worden voldaan.

8. Naar aanleiding van deze reactie is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – voorterrein' opgenomen binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Binnen deze aanduiding zijn particuliere stoepen en andere toegangen toegestaan en zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen.
9. Horecabeleid:
  - a. In het nieuwe horecabeleid wordt uitgegaan van een impuls in kwaliteit. In dit beleid wordt uitgegaan van een maximaal aantal nieuwvestigingen en wordt er (afgezien van de Brink) niet ingegaan op ontwikkeling. De gemeente staat een gemengd milieu voor en zal dit ook bij de beoordeling in de gaten houden. In het besluit tot vaststelling van het horecabeleid door de gemeenteraad is bepaald dat alleen voor het centrale deel geldt dat er maximaal vijf nieuwe bedrijven zich mogen vestigen en/of uitbreiden. Voor de overige gebieden is dit niet besloten.
  - b. Het café Midtown is gevestigd op het adres Brink 14a. Het heeft haar opgang aan de kant van de concentratiesector zitten en wordt derhalve tot deze sector gerekend. Abusievelijk is het gehele pand Brink 14 (inclusief 14a) ingedeeld bij Horecagebied 2. Derhalve is de verbeelding aangepast en is het pand ingedeeld in Horecagebied 1. Ook is de bestemming van het pand veranderd van Centrum – Kernwinkelgebied 2 in Centrum – Horecagebied. Ook is de horecasectorenlijst die is opgenomen in bijlage 4 van de regels hierop aangepast.
  - c. Het bestemmingsplan wordt gemaakt voor een periode van 10 jaar. Het werken met een lijst van specifieke bedrijven is een momentopname en past niet in de systematiek van een bestemmingsplan. Om die reden is de dynamische lijst als onderdeel van bijlage 3 van de regels gehaald.
  - d. Op het moment dat het nieuwe horecabeleid in 2009 inwerking trad bevonden zich in horecagebied 2 (Kop van de Brink) 12 horecabedrijven. Er mochten 3 bedrijven toegevoegd worden. Het totaal aantal bedrijven in deze sector mag dus 15 maximaal bedragen. In een oude lijst stond Kaldi koffie en thee. Dit betrof echter een bedrijf in categorie 3b. Inmiddels heeft Kaldi een vergunning voor de vestiging van een horecabedrijf 3a en is zij een van de drie nieuwvestigingen. De andere twee zijn inmiddels ook vergeven. Hiermee zit de sector op dit moment vol.
  - e. De gemeente is een voorstander van deregulering en in dat kader is er voor gekozen om geen aparte ontheffing voor het aanpassen van de horecacategorie in te voeren. In het bestemmingsplan is een maximale horecacategorie aan een pand gegeven en tussen de categorieën (tot het aangegeven maximum) kan zonder toetsingskader in het bestemmingsplan worden uitgewisseld.
  - f. De regels zijn hierop aangepast.
  - g. De regels zijn hierop aangepast.
  - h. Het is niet mogelijk om in het bestemmingsplan te regelen dat zich niet verschillende bedrijven in een pand mogen vestigen. Dit moet via de horecaverunning geregeld worden.
10. De Luxor had in het vorige bestemmingsplan al de hoogste horecacategorie en deze wordt overgenomen in het huidige bestemmingsplan. Dit pand is een van de uitzonderingen op de Brink.
11. Deze aanbeveling is overgenomen. De verbeelding is hierop aangepast.
12. De verbeelding is aangepast en het pothuis van pand Brink 84 is opgenomen in de gevellijn.
13. De verbeelding is aangepast en de bestaande gevellijn Brink 89 is opgenomen.

14. De verbeelding is aangepast en de aanbouw aan de achterzijde van Brink 90 is opgenomen.
15. De maximale bouwhoogtes van Brink 91, 92 en 93 staan correct op de digitale verbeelding.
16. Deze aanbevelingen zijn overgenomen.

### Conclusie

1. In hoofdstuk 3 van de toelichting is aandacht besteed aan de volgende beleidsdocumenten:
  - a. het Ambitiedocument Deventer een bericht aan de stad (2010): de datum van vaststelling is niet correct (november 2010 en niet november 2011) en de voorkeursvariant voor de bibliotheek en film&theater wordt niet genoemd;
  - b. het Fietsbeleidsplan Deventer Fietst 2010-2015 ontbreekt;
  - c. het Terrassenbeleid ontbreekt;
  - d. het Aanlichtingsbeleid ontbreekt.
2. In paragraaf 2.3 van de toelichting is een stuk tekst toegevoegd over dienstverlening.
3. In paragraaf 3.3.4 van de toelichting is een korte passage toegevoegd over het belang van de Kop van de Brink.
4. De verbeelding is aangepast ter hoogte van het pand Brink 14 (inclusief 14a). Het pand is ingedeeld in Horecagebied 1 (i.p.v. Horecagebied 2) en heeft de bestemming Centrum – Horecagebied (i.p.v. Centrum – Kernwinkelgebied 2) gekregen. Ook is de horecasectorenlijst die is opgenomen in bijlage 4 van de regels aangepast. In Horecagebied1 zijn maximaal 36 bedrijven toegestaan (i.p.v. 35) en in Horecagebied 2 zijn maximaal 14 bedrijven toegestaan (i.p.v. 15).
5. De lijst van horecabedrijven als onderdeel van bijlage 3 van de regels is verwijderd.
6. In de regels is opgenomen dat de inpandige uitbreiding van horeca alleen is toegestaan naar de 1<sup>e</sup> verdieping (i.c. tweede bouwlaag).
7. In de regels is opgenomen dat in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
8. Ter plaatse de Waag, Brink 56, is de aanduiding 'dienstverlening' verwijderd.
9. Het pothuis van het pand Brink 84 is opgenomen in de gevellijn op de verbeelding.
10. De gevellijn van het pand Brink 89 is opgenomen in het bebouwingsvlak op de verbeelding.
11. Naar aanleiding van deze opmerking is de aanbouw aan de achterzijde op het perceel Brink 90 toegevoegd op de verbeelding.
12. De taalkundige correcties zijn verwerkt.

## **B. Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

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

Naast het wettelijk verplichte vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan ook naar overige instanties gestuurd die een belang kunnen hebben in of bij het nieuwe bestemmingsplan.

De volgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg benaderd om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel;
2. VROM-inspectie;
3. Ministerie van Economische Zaken;
4. Rijkswaterstaat;
5. Waterschap Groot Salland;
6. Veiligheidsregio IJsselland;
7. Brandweer en Hulpverleningsdienst;
8. N.V. Nederlandse Gasunie;
9. Vitens;
10. NV Nederlandse spoorwegen;
11. Pro Rail;
12. Kamer van koophandel Oost Nederland;
13. Deventer Bomenstichting;
14. Het Oversticht;
15. KPN W&O N&S;
16. MKB Deventer / commissie Handel, Ambachten en Diensten;
17. Adviesraad voor de binnenstad;
18. Stichting Deventer Binnenstadsmanagement;
19. Koninklijke HORECA Nederland, afdeling Deventer;
20. Adviesraad Monumenten.

De volgende instanties hebben als reactie gegeven geen opmerkingen te hebben:

1. Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel;
2. Vrom-inspectie;
3. N.V. Nederlandse Gasunie;

De volgende instanties hebben een inhoudelijke reactie gegeven:

- A. Waterschap Groot Salland;
- B. Adviesraad voor de binnenstad;
- C. Deventer Bomenstichting;
- D. Veiligheidsregio IJsselland.

## **A. Waterschap Groot Salland**

### Reactie

1. Geadviseerd wordt de digitale watertoets mee te nemen in de toelichting. Met name de bescherming van de waterkering komt niet aan de orde in de toelichting
2. In paragraaf 4.8.1.1. dient de tekst over 4e Nota waterhuishouding geschrapt te worden en vervangen door het Nationaal Waterplan.

3. In paragraaf 4.8.2. dient te worden aangepast in die zin dat het gehele plangebied in het grondwaterbeschermingsgebied ligt.
4. In het stationsgebied is een wijziging doorgevoerd in de verandering van water naar verkeer die demping van een aantal wateren mogelijk moet maken. Deze wateren zijn eigendom van de gemeente en zijn onderdeel van het watersysteem in de binnenstad. Er loopt een procedure om het beheer en onderhoud van stedelijk water van de gemeente over te dragen aan het waterschap. Het water binnen dit gebouw zou hier ook voor in aanmerking komen. Vooruitlopend hierop moeten er afspraken gemaakt worden over een eventuele demping om de waterhuishoudkundige functie te blijven waarborgen tussen de watergangen.

#### Beantwoording:

1. Met het waterschap is afgesproken dat de digitale watertoets niet voor actualiseringsplannen wordt uitgevoerd, omdat deze toets vooral bestemd is voor concrete projecten.
2. Dit is een terechte opmerking. Paragraaf 3.1.3. van de toelichting is hierop aangepast.
3. Dit is een terechte opmerking. Paragraaf 4.8.8. van de toelichting is hierop aangepast.
4. Het standpunt dat er goede afspraken gemaakt moeten worden over een eventuele demping om de waterhuishoudkundige functie te blijven waarborgen tussen de watergangen wordt onderschreven. Dit valt echter buiten de werking van dit bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Naar aanleiding van deze reactie zijn de paragrafen 3.1. en 4.8. van de toelichting aangepast.

#### **B. Adviesraad voor de Binnenstad**

1. Geadviseerd wordt om het nieuwe bestemmingsplan overeen te laten komen met de ambities en mogelijkheden van de binnenstad. Het nieuwe bestemmingsplan moet faciliterend zijn aan de unieke positie van de Deventer binnenstad (economische motor, historisch/ cultureel hart en aantrekkelijke locatie voor wonen). Geadviseerd wordt te komen met een proactief en progressief bestemmingsplan, in plaats van een conserverend bestemmingsplan. Minimaal moet de huidige situatie bepalend zijn, maar geadviseerd wordt aanzienlijk verder te gaan.
2. Van belang is goed te kijken welke locaties nu feitelijk onderdeel (zullen) zijn van de binnenstad. Geadviseerd wordt het plangebied voor de binnenstad te linken met de Boreel en de Raambuurt.
3. Geadviseerd wordt zo maximaal mogelijk vast te houden aan de omvang van de Deventer binnenstad en in deze maximale ruimte functies van winkelen, dienstverlening, cultuur, vrijetijdseconomie en wonen mogelijk te maken. Ten aanzien van de functie horeca gelden separate afspraken conform het horecabeleid. Uitgangspunt is behoud van de historische binnenstad.
4. Geadviseerd wordt de functies economie, cultuur en wonen uitwisselbaar te maken, op voorwaarde dat ze niet ten opzichte van elkaar uitsluitend kunnen zijn. De noodzaak voor meer oppervlakte detailhandel is evident: in een aantal gevallen kan dit worden gerealiseerd door niet alleen te faciliteren op de begane grond.

#### Beantwoording

1. Het is niet gewenst nieuwe ontwikkelingen onderdeel te laten uitmaken van dit actualiseringsbestemmingsplan. Dit is door de gemeenteraad uitdrukkelijk besloten bij de

vaststelling van de Nota van Uitgangspunten ten behoeve van dit bestemmingsplan. De gemeente wil in 2012 beschikken over een actueel en digitaal bestemmingsplannenbestand en het opnemen van nieuwe ontwikkelingen werkt vertragend. Vastgesteld beleid is wel zoveel mogelijk in dit bestemmingsplan vertaald.

2. De keuze voor de grenzen van dit plangebied is in 2002 bepaald door de gemeenteraad bij de start van het project 'actualisering en digitalisering' van bestemmingsplannen. De indeling van de plangebieden is o.a. bepaald door de functie van het gebied en de 'leeftijd' van de bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Boreelterrein dateert van na 2002 (2005) en is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De Raambuurt is bij Knutteldorp gevoegd (bestemmingsplan Buitengracht oost). Voor het Sluiskwartier zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld.
3. Het bestemmingsplan is een instrument dat de bewoners en ondernemers van de stad rechtszekerheid geeft en waaraan rechten kunnen worden ontleend. Op sommige vlakken zijn, vanwege de rechtszekerheid, keuzes gemaakt, waardoor niet alles mogelijk is op alle plekken. Er is sturing nodig omdat er anders spanning ontstaat tussen functies (bijvoorbeeld tussen het wonen en horeca). Anderzijds is er ook juist vanuit de markt de wens om een beperking of consolidatie van bepaalde functies (kantoren) of juist de concentratie in bepaalde gebieden (detailhandel).
4. De gemeente kiest er voor in dit bestemmingsplan op veel plekken meer ruimte te geven voor ontwikkeling dan in het vigerende bestemmingsplan. Onderkend wordt dat in sommige gebieden meer flexibiliteit nodig is en daarom is bijvoorbeeld dienstverlening toegestaan in kernwinkelgebied 2.
5. Het huidige uitgangspunt voor de binnenstad is wonen boven winkels. Dat houdt in dat er waar dat mogelijk is wonen in de binnenstad op de verdieping wordt gestimuleerd. Er is inderdaad (zeker in de A gebieden van de stad) steeds meer vraag naar uitbreiding van winkelmeters naar de verdieping. De aanbevelingen zullen meegenomen worden in de discussie die er binnen de gemeente zal gaan plaats vinden. Omdat deze discussie nog niet is afgerond, is dit niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

### **C. Deventer Bomenstichting**

#### Reactie

1. Een deel van het Rijsterborgherpark heeft de bestemming verkeer gekregen. Het Rijsterborgherpark heeft de status van Rijksmonument en op de eigenaar rust de verplichting tot instandhouding c.q. verbod tot aantasting.
2. Onduidelijk is welke criteria gehanteerd worden op grond waarvan de bestemming Waarde - Groeiplaatsboom wordt toegekend. Met name herdenkingsbomen, beeldbepalende bomen langs de Welle en diverse opvallende bomen, die op visuele wijze zijn vergroeid met de binnenstad zijn niet terug te vinden.

#### Beantwoording:

1. Naar aanleiding van deze reactie is de verbeelding aangepast. Een deel van het Rijsterborgherpark ten westen van de Stationsstraat is bestemd tot 'Groen' en 'Water' in plaats van de bestemming 'Verkeer'.
2. In 2009 zijn alle bomen in de gemeente geïnventariseerd door de Bomenstichting. Zij hebben de lijst in opdracht van de gemeente opgesteld. Of een boom monumentaal of behoudenswaardig is, is bepaald aan de hand van een puntensysteem. Bomen met een score van minimaal 72 punten zijn aangemerkt als 'monumentaal' en bomen die 60 punten hebben gescoord zijn beoordeeld als 'beschermwaardig'. In het bestemmingplan zijn alle bomen opgenomen die zijn aangemerkt als 'monumentaal'.

Het kan zijn dat er bomen worden gemist in het bestemmingsplan. Dit komt doordat deze bomen lager hebben gescoord dan 72 punten.

Gebleken is dat er één herdenkingsboom mist in het voorontwerp-bestemmingsplan: de Oranjeboom aan het Bergkerkplein. De bomen langs de Welle/Onder de Linden hebben niet de beschermwaardige status. Ze zijn wel waardevol in de zin dat ze onderdeel uitmaken van de stedelijke hoofdbomenstructuur. Dit is vastgelegd in het bomenbeleidsplan. Dat is geen reden om de groeiplaatsen van deze bomen te beschermen in een bestemmingsplan.

De monumentale bomen in het Rijsterborgherpark zijn niet opgenomen omdat deze onderdeel zijn van het rijksmonument en op deze manier beschermd zijn.

#### Conclusie

1. De verbeelding is aangepast voor het gebied gelegen in het Rijsterborgherpark ten westen van de Stationsstraat en is voor een deel bestemd tot 'Groen' en 'Water' in plaats van de bestemming 'Verkeer'.
2. De toelichting is aangepast naar aanleiding van deze reactie (paragraaf 6.3.1. onder Artikel 30 – Groeiplaats boom). Ook is de Oranjeboom aan het Bergkerkplein toegevoegd.

#### ***D. Veiligheidsregio IJsselland (afgestemd met brandweer Deventer, politie IJsselland en GHOR)***

##### Samenvatting

Geadviseerd wordt om:

1. een multi-disciplinaire werkgroep op te richten;
2. het kopmaken van LPG-treinen zodanig te situeren op het emplacement dat het plangebied buiten het effectgebied komt te liggen;
3. de beleidsnota Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid te verwerken in het bestemmingsplan en rekening te houden met de genoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid.

##### Beantwoording

1. De werkgroep is gestart in januari 2012. Bij conserverende bestemmingsplannen wordt zoals bestuurlijk afgesproken niet gewacht op de uitkomsten van de werkgroep.
2. In het kader van dit bestemmingsplan heeft de gemeente geen invloed op het kopmaken van gevaarlijke stoffen. De omgevingsvergunning milieu stelt reeds beperkingen aan het maximaal kop te maken gevaarlijke stoffen. De MeR studie van het ministerie van IM kan op termijn leiden naar verdere verbeteringen.
3. De beleidsnota bluswatervoorziening en bereikbaarheid is bedoeld voor nieuwe ontwikkelingen. Dit betreft een conserverend plan en de beleidsnota is om die reden niet opgenomen.

### **C. Ambtshalve wijzigingen**

Naar aanleiding van de inspraakreacties is een aantal wijzigingen in het plan aangebracht. Ook is een aantal ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht. Hieronder volgt een opsomming van deze wijzigingen.

#### **Algemeen**

##### **1. Wijziging regeling waardevolle binnentuin**

In het voorontwerp was een aparte bestemming Tuin – Waardevolle binnentuin opgenomen. In de praktijk hebben deze gebieden een dubbele functie. Naast het gebruik als binnentuin (die in principe onbebouwd moet blijven), worden deze gebieden ook gebruikt door aanliggende bestemming. Omdat de bestemming Tuin – Waardevolle binnentuin niet in het gebruik door aanliggende bestemmingen voorzag, is gekozen voor een andere regeling. Voor de waardevolle binnentuinen is de bestemming van het aanliggende gebouw/gebied opgenomen en is een aanduiding 'specifieke vorm van tuin – waardevolle binnentuin' toegevoegd. Net zoals in de regeling van het voorontwerp mag binnen deze gebieden niet worden gebouwd. Deze systematiek was ook aanwezig in de nu geldende bestemmingsplannen. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in de planregels en op de verbeelding.

##### **2. Eenduidige regeling detailhandel**

In het voorontwerp zat een regeling voor detailhandel die niet eenduidig was. In principe is in het bestemmingsplan detailhandel alleen toegestaan op de begane grond. De uitzonderingen zijn specifiek aangeduid via de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – 1'.

##### **3. Afwijkingsbevoegdheid functies op de verdieping (wonen boven winkels)**

De gemeente wil het wonen boven winkels stimuleren. Vanuit dit beleid is het gewenst dat aan de afwijkingsbevoegdheid t.b.v. het toestaan van functies op de verdieping wordt toegevoegd dat deze hogere bouwlagen wat betreft bouwstructuur of constructief gezien onvoldoende mogelijkheden bieden om de woonfunctie te handhaven. Dit is in de planregels van de verschillende bestemmingen verwerkt. Tevens zijn de verwijzingen naar de leden vernummerd vanwege wijzigingen in de bestemmingsomschrijvingen. Ook is in de verschillende bestemmingen deze afwijkingsbevoegdheid alleen van toepassing verklaard op de hoofdbestemming en niet op de specifieke aanduidingen. Hierdoor is deze mogelijkheid voor een aantal specifieke aanduidingen vervallen.

##### **4. Onderscheid bedrijven en ambachtelijke bedrijven**

In het voorontwerp waren zowel 'bedrijven' (die voorkomen in de categorieën A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten – Functiemenging) als 'ambachtelijke bedrijven' toegestaan. In feite hebben deze bedrijven betrekking op dezelfde categorie van bedrijven, nl. "kleinschalige ambachtelijke bedrijven". Om meer eenduidigheid in deze regeling aan te brengen is ervoor gekozen om alleen de regeling voor bedrijven (die voorkomen in de categorieën A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten – Functiemenging) op te nemen. In de regels en op de verbeelding is deze regeling integraal doorgevoerd. Dit betekent dat bijvoorbeeld sommige specifieke aanduidingen zijn vervallen en de gebruiksregeling hierop is aangepast.

##### **5. Vervallen voorwaarden afwijkingsbevoegdheid ambachtelijke bedrijven en dienstverlening**

Binnen de afwijkingsmogelijkheden voor (ambachtelijke) bedrijven en dienstverlening was opgenomen dat deze functies een relatie moeten hebben met nabijgelegen culturele c.q.



maatschappelijke functies, monumenten e.d. of in het algemeen van belang zijn ter bevordering van de toeristisch recreatieve functie van de binnenstad. Deze voorwaarde is geschrapt omdat deze bepaling niet voldoende objectief bepaalbaar, uitvoerbaar en handhaafbaar is.

#### **6. Grondwaterbeschermingsgebied**

Ter bevordering van de leesbaarheid is de aanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied uit alle bestemmingen gehaald en opgenomen in de Algemene aanduidingsregels.

#### **7. Vereenvoudiging gebruiksregels**

De Gebruiksregels binnen de diverse bestemmingen zijn vereenvoudigd. Alleen de bepaling is opgenomen dat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in de bestemmingsomschrijving is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een ander gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is.

#### **8. Schrappen begrippen**

Een aantal begrippen is geschrapt omdat deze niet voorkomen in de planregels. Er is een begrip m.b.t. de hotelappartementen toegevoegd.

#### **9. Relatie specifieke horecabestemmingen en maximumstelsel**

Aan de specifieke horeca-aanduidingen is toegevoegd dat (indien van toepassing) het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden. De reden hiervoor is dat door het mogelijk maken van een bedrijf in een hogere categorie dit er niet toe mag leiden dat er een extra horecabedrijf binnen een horecagebied wordt toegestaan. Het maximale aantal bedrijven moet altijd in acht genomen worden als ter plaatse een horecagebied is opgenomen.

#### **10. Parkeren**

Vanwege de parkeerproblematiek in de binnenstad is binnen commerciële bestemmingen toegevoegd dat (semi)openbare parkeervoorzieningen ook mogelijk zijn t.b.v. andere functies dan de hoofdbestemming. Deze functie is echter alleen op maaiveld of ondergronds toegestaan. Een gebouwde voorziening is niet toegestaan. Ook mogen waardevolle binnentuinen niet worden gebruikt om te parkeren.

### **Specifieke wijzigingen op de verbeelding**

*Wijzigingen in de bestemmingen:*

1. het café aan de Noordenbergstraat is als zodanig bestemd (bestemming horeca en aanduiding 'horeca van categorie 2a');

*Wijzigingen in de aanduidingen:*

1. Aan Vleeshouwerstraat 3-5 is de aanduiding 'horeca van categorie 2b' toegevoegd.
2. Aan de oostwand van de Brink en de Nieuwe Markt/Grote Kerkhof is de aanduiding 'wonen' toegevoegd, waardoor wonen op de begane grond ook is toegestaan en in de overige delen van deze bestemming wonen alleen op de verdiepingen is toegestaan.
3. Binnen de bestemming Centrum – Kernwinkelgebied 1 zijn de dienstverlenende bedrijven specifiek aangeduid (stomerij, schoenmaker, schildersbedrijf, kapsalon) en zijn de dienstverlenende bedrijven die inmiddels zijn vertrokken wegbestemd.

4. Ter plaatse van de school aan de Broederenstraat 16 is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - begane grond' vervangen door 'maatschappelijk'.
5. Aan de Waterstaat 15 zijn twee hotelappartementen als zodanig aangeduid via de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotelappartement'
6. De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk- veilinghuis' wordt 'specifieke vorm van detailhandel – veilinghuis'.
7. Ter plaatse van de Schouwburg heeft de overbouw over het voetpad langs de Leeuwenbrug de aanduiding 'verkeer' gekregen.
8. De detailhandelsbestemming hoek Gedempte Gracht is verwijderd, omdat de gemeente detailhandel wil concentreren in het kernwinkelgebied;
9. De aanduiding specifieke vorm van centrum - 1 is verwijderd ter plaatse van Walstraat 63, omdat de betreffende functie niet op de verdieping aanwezig is.
10. Aan de Houtmarkt is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – begane grond' vervangen door 'wonen' waardoor wonen op de begane grond ook mogelijk is. Tevens is hier de aanduiding 'horeca van 3a' toegevoegd, waardoor ter plaatse ook lunchrooms mogelijk zijn.
11. Voor een perceel aan de Walstraat, gelegen achter de nieuwbouw van de Houtmarkt is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - toegang parkeergarage' opgenomen. Hier is de uitgang van de parkeergarage aan de Houtmarkt gelegen.
12. De aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – begane grond' t.p.v. Lange Bisschopstraat 57 is verwijderd;
13. De aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – begane grond' t.p.v. Broederenstraat 27 is verwijderd omdat het betreffende reisbureau is vertrokken.
14. De aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – begane grond' t.p.v. Lange Bisschopstraat 15 is verwijderd omdat de betreffende kapper is vertrokken.
15. Op het perceel Korte Bisschopstraat 4 is de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – 1' toegevoegd.
16. Langs de Smedenstraat 246-278 en 126-130 zijn de rechten uit het huidige bestemmingsplan verwerkt waardoor zijn toegestaan: kantoren, maatschappelijke en culturele functies, detailhandel, bedrijven en dienstverlening op de begane grond.
17. Langs de Smedenstraat 132-244 zijn de rechten uit het huidige bestemmingsplan verwerkt waardoor alleen wonen is toegestaan.
18. Conform het huidige bestemmingsplan zijn op de hoek T.G. Gibsonstraat – Binnensingel alleen bedrijven toegestaan. De mogelijk om bedrijven te vestigen in de omliggende percelen is geschrapt.
19. Ter plaatse van Nieuwe Markt 10 is de vesting van een kantoor alleen toegestaan op de begane grond conform het huidige bestemmingsplan.
20. Ter plaatse van Grote Kerkhof 24 is de vesting van een kantoor in het gehele pand toegestaan (i.p.v. alleen de begane grond) conform het huidige bestemmingsplan.
21. Aan de Lange Bisschopstraat 42 is de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – 1' toegevoegd. Hierdoor is detailhandel op de verdieping mogelijk. Ter compensatie is de aanduiding 'detailhandel' geschrapt t.p.v. Nieuwe Markt 13. De betreffende winkel is inmiddels vertrokken en de gemeente wil detailhandel zo veel mogelijk concentreren in de kernwinkelgebieden.
22. Het bouwvlak ten westen van het stationsgebouw is veranderd waardoor het derde perron gerealiseerd kan worden conform het huidige bestemmingsplan.
23. Ter plaatse van Papenstraat 26 is de aanduiding 'sk-bgg' vervangen door 'k', waardoor kantoren en dienstverlening in het gehele pand zijn toegestaan.

### **Specifieke wijzigingen in de regels**

- Begrippen

- Centrum – Horecagebied
  - In de bestemmingsomschrijving is verduidelijkt dat wonen op de begane grond niet overal is toegestaan;
  - Toegevoegd is dat maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning ook zijn toegestaan op de begane grond;
- Centrum – Kernwinkelgebied 1
  - De gemeente wil de aanwezigheid van dienstverlenende en ambachtelijke bedrijven in dit deel van het kernwinkelgebied (Lange Bisschopstraat) in principe weren en wenst hier alleen een concentratie van detailhandel. Binnen de bestemming Centrum – Kernwinkelgebied 1 zijn de dienstverlenende bedrijven daarom specifiek aangeduid (stomerij, schoenmaker, schildersbedrijf, kapsalon). Tevens zijn de algemene aanduidingen voor bedrijven en dienstverlening komen te vervallen.
  - De aanduiding ‘sportcentrum’ is toegevoegd omdat aan de achterzijde van de Sandrasteeg t.p.v. de Kleine Poot deze functie aanwezig is.
  - De functie maatschappelijk is ter plaatse van de specifieke aanduiding in het gehele pand toegestaan.
- Centrum – Kernwinkelgebied 3
  - Uit de bestemmingsomschrijving zijn maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning geschrapt, omdat deze functies hier abusievelijk waren opgenomen.
- Detailhandel
  - Aan de bestemmingsomschrijving is toegevoegd dat ook dienstverlening via de afwijkingsbevoegdheid mogelijk is.
- Gemengd
  - Het lid dat betrekking heeft op de bevoegdheid om t.b.v. de percelen Brink 60-66 en de Keizerstraat af te wijken zodat detailhandel wordt mogelijk gemaakt is geschrapt. De gemeente wil detailhandel zo veel mogelijk concentreren in de kernwinkelgebieden.
  - De functie ‘ondersteunende detailhandel’ is geschrapt t.p.v. de Schouwburg. De gemeente wil detailhandel zo veel mogelijk concentreren in de kernwinkelgebieden.
  - In de specifieke gebruiksregels is de bepaling geschrapt dat er een maximum zit aan de bedrijfsvloeroppervlakte voor dienstverlening omdat deze bepaling niet wenselijk is. Ook is de bepaling geschrapt dat er een maximum geldt voor culturele functies en kantoren/winkels binnen het gebied Schouwburg, Leeuwenbrug en station, omdat de globale bestemming in dit bestemmingsplan is gespecificeerd.
- Maatschappelijk
  - De aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk- veilinghuis’ wordt ‘specifieke vorm van detailhandel – veilinghuis’.
- Verkeer
  - Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorzieningen openbaar vervoerstation' zijn horeca en detailhandel uitgesloten. Deze functies behoren tot de bebouwing van het station en de naastgelegen bebouwing binnen de bestemmingen Gemengd en Verkeer- Railverkeer.
- Verkeer – Railverkeer
- Verkeer – Verblijfsgebied
- Wonen
  - Voor een perceel aan de Walstraat, gelegen achter de nieuwbouw van de Houtmarkt is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - toegang

parkeergarage' opgenomen. Hier is de uitgang van de parkeergarage aan de Houtmarkt gelegen.

- Uit de aanduiding 'kantoor' en 'maatschappelijk' is geschrapt dat deze functie alleen is toegestaan in de eerste bouwlaag;
- Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied (driemaal)
  - artikel 26.2.1 is een tekstdeel toegevoegd dat was weggefallen.
  - een aantal tekstuele aanpassingen is doorgevoerd.
- Waarde – Beschermd stadsgezicht
  - In lid 29.3 onder b sub 3 is een nuancering aangebracht waardoor in het geval de bestaande onderlinge goot- en bouwhoogte minder bedraagt dan wel gelijk is aan elkaar, de bestaande bouwhoogte toegepast mag worden (in plaats van 'geldt');
  - In lid 29. 3 onder b sub 3 is een nuancering aangebracht waardoor in het geval de bestaande kap afwijkt van het bepaalde onder 5, de bestaande dakhelling en nokrichting van de kap mag worden toegepast (in plaats van 'geldt');
- Specifieke wijzigingen in de bijlagen
- de bedrijvenlijst is aangescherpt. De categorie 'taxibedrijven' is bijvoorbeeld verwijderd en de categorie 'atelier' is toegevoegd.

# **Regels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 **plan:**

het bestemmingsplan Binnenstad, van de gemeente Deventer;

#### 1.2 **bestemmingsplan:**

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D111-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

#### 1.3 **aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### 1.4 **aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.5 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 **achtererf:**

dat deel van het bouwperceel dat achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ligt, het hoofdgebouw niet meegerekend;

- 1.7** **afgeknot schilddak:**  
een schilddak met deels een platte afdekking;
- 1.8** **archeologisch waardevol gebied:**  
een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;
- 1.9** **atelier:**  
werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.
- 1.10** **bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.11** **bebouwingspercentage:**  
een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 1.12** **Bed and Breakfast-voorziening:**  
een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;
- 1.13** **bedrijfsgebouw:**  
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.14** **bedrijfsvloeroppervlakte:**  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;



**1.15** **beperkt kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

**1.16** **beroep of bedrijf aan huis:**

een beroep of bedrijf, zoals is genoemd in Bijlage 1 Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.17** **beschermd stadsgezicht**

stadsgezicht dat als zodanig ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen, met ingang van de datum van publicatie van die aanwijzing in de Nederlandse Staatscourant;

**1.18** **bestaand:**

- a. ten aanzien van een bouwwerk: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond(en) en (een) bouwwerk(en) dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**1.19** **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.20** **bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.21** ***bijgebouw:***

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

**1.22** ***binnentuin:***

een tuin omsloten door bebouwing en die door de situering, de omvang en de ligging als ruimtelijk en/of cultuurhistorisch van belang beschouwd kan worden;

**1.23** ***bouwen:***

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.24** ***bouwgrens:***

de grens van een bouwvlak;

**1.25** ***bouwlaag:***

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**1.26** ***bouwperceel:***

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.27** ***bouwperceelgrens:***

de grens van een bouwperceel;

- 1.28**            ***bouwwlak:***
- een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.29**            ***bouwwerk:***
- elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.30**            ***cultuur- en ontspanning:***
- een atelier, een bioscoop, een creativiteitscentrum, een dansschool, een museum, een muziekschool, een muziektheater, een theater, en/of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning;
- 1.31**            ***cultuurhistorische waarden:***
- waarden ontstaan door het gebruik (van bepaalde gronden) in de loop van de geschiedenis door de mens;
- 1.32**            ***dak:***
- iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;
- 1.33**            ***detailhandel:***
- het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren, en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.34**            ***dienstverlening:***
- het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

**1.35 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.36 erf:**

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

**1.37 erotisch getinte vermaaksfunctie:**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**1.38 evenement:**

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke;

**1.39 gebouw:**

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

**1.40 geluidsbelasting:**

de geluidsbelasting vanwege een weg of een spoorweg;

**1.41 geluidsgevoelige functies:**

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

- 1.42**            **geluidsgevoelige objecten:**  
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- 1.43**            **geluidszoneringsplichtige inrichting:**  
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
- 1.44**            **gevellijn:**  
de in een bouwvlak als zodanig aangegeven bouwgrens;
- 1.45**            **groothandel:**  
een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
- 1.46**            **hogere grenswaarde:**  
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- 1.47**            **hoofdgebouw:**  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.48**            **horecabedrijf:**  
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

**1.49 horecaterras:**

een terrein bij een zelfstandig horecabedrijf dat wordt gebruikt voor het plaatsen van tafels, stoelen, windschermen en parasols;

**1.50 horecavloeroppervlakte:**

de oppervlakte van de ruimte binnen een horecabedrijf, die wordt gebruikt voor de verstrekking van dranken, etenswaren of logies, exclusief toilet-, keuken-, entree-, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.51 hotelappartement**

een deel van een gebouw dat uitsluitend bedoeld is om gebruikt te worden door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft;

**1.52 individueel aaneen gebouwd:**

een (hoofd)gebouw op een zodanige wijze aaneen gebouwd dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in het onderling verschil in goothoogte, dakvorm en/of gevelbelijning;

**1.53 kantoor:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

**1.54 kampeermiddel:**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.55 kap:**

een dak met een nok en een zekere helling;

**1.56** **kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico dan wel een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

**1.57** **maatschappelijke voorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, (openbare) speelvoorzieningen en verenigingsleven;

**1.58** **onderbouw:**

het doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat geheel of grotendeels is gelegen beneden het peil;

**1.59** **ondergronds:**

beneden peil;

**1.60** **overige seksinrichtingen:**

seksinrichtingen, zoals clubprostitutie (seksclubs, privéhuizen) en erotische massagesalons en naar de aard daarmee gelijk te stellen seksinrichtingen;

**1.61** **overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

**1.62** **peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

**1.63**            ***perifere detailhandel:***

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woningrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

**1.64**            ***productiegebonden detailhandel:***

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

**1.65**            ***prostitutie:***

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

**1.66**            ***raamprostitutie:***

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter prostitutie plaatsvindt;

**1.67**            ***relatie***

een figuur dat aangeeft dat er sprake is van een gekoppeld bouwvlak waarbij de bepalingen met betrekking tot een 'enkel' bouwvlak van overeenkomstige toepassing zijn.

**1.68**            ***rijstrook:***

een strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook;

**1.69**            ***risicovolle inrichting:***

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;



- 1.70**            **seksautomatenhal:**
- een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven met behulp van automaten;
- 1.71**            **seksbioscoop:**
- een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven door middel van audiovisuele apparatuur;
- 1.72**            **seksinrichting:**
- een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf niet zijnde raamprostitutie, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.73**            **sekstheater:**
- een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven door middel van live-shows;
- 1.74**            **Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:**
- een in Bijlage 1 Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- 1.75**            **traditionele kapvorm**
- een kap, niet zijnde een plat dak, zoals een zadeldak, schilddak, mansardedak, tentdak, etc., al dan niet afgeknot;
- 1.76**            **uitbouw:**
- een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.77**            **verkoopvloeroppervlakte:**

de oppervlakte van de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

**1.78**            **verticale gevelindeling:**

een gevelindeling waar de hoogte van de gevelopeningen groter is dan de breedte van de gevelopeningen dan wel de gevelindeling een uitstraling heeft die visueel en/of architectonisch vergelijkbaar is met een dergelijke indeling;

**1.79**            **voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.80**            **voorkeursgrenswaarde:**

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

**1.81**            **vuurwerkbedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

**1.82**            **weg:**

een weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.83**            **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:**

Wet van 6 november 2008 (in werking getreden 1 oktober 2010) houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.84**            **Wet ruimtelijke ordening:**

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.85**            **wijziging:**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.86**            **woning / wooneenheid:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

**1.87**            **Woningwet:**

de Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.88**            **zorgwoning:**

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1            de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.2            de diepte van een aan- of uitbouw:**

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd;

### **2.3            de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4            de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.5            de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.6            de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevels en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.7            bebouwingspercentage**

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, gemeten vanaf 1m boven peil;

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

#### 3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;

en de daarbij behorende:

- b. terreinen.

#### 3.2 *Bouwregels*

##### 3.2.1 *Algemeen*

Op de tot 'Bedrijf - Nutsvoorziening' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

##### 3.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

##### 3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

## **Artikel 4 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder LPG;

en de daarbij behorende:

- b. erven en terreinen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Op de tot 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overkappingen en /of luifels mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van detailhandel in weggebonden artikelen, waarbij de verkoopvloeroppervlakte per verkooppunt ten hoogste 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG.

## Artikel 5 Centrum - Horecagebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Horecagebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 1', 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 3' 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 4', 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 5', of 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 6', waarbij:
  1. het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;
  2. de horecacategorie per horecagebied overeenkomt met de in Bijlage 4 toegestane horecacategorieën;
  3. deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
- b. woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 34.2; waarbij deze functie alleen is toegestaan:
  1. in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' deze functie ook op de begane grond is toegestaan;
- c. ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan:
  1. in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  2. indien met toepassing van sublid 5.5.1 onder a met omgevingsvergunning is afgeweken;
- d. alsmede ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'cultuur en ontspanning' bestemd voor cultuur en ontspanning;
  2. 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - seksbioscoop' bestemd voor seksbioscopen, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  3. 'detailhandel' bestemd voor detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, met uitzondering van perifere detailhandel waarbij:
    - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw,
    - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' deze functie ook in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan '
  4. 'dienstverlening' bestemd voor dienstverlening;
  5. 'specifieke vorm van dienstverlening - verdieping' bestemd voor dienstverlening waarbij deze functie alleen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;
  6. 'horeca van categorie 1a' bestemd voor horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 1a, 1b, 2a, 2b of 3a, waarbij
    - het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;
    - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn

- toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
7. 'horeca van categorie 2a' bestemd voor horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2a, 2b of 3a, waarbij
    - het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;
    - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
  8. 'kantoor' bestemd -voor kantoren;
  9. specifieke vorm van kantoor - begane grond' bestemd voor kantoren, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  10. 'maatschappelijk' bestemd voor maatschappelijke voorzieningen;
  11. 'nutsvoorziening' bestemd voor nutsvoorzieningen;
  12. 'praktijkruimte' bestemd voor praktijkruimten ten behoeve van medisch gerelateerde doeleinden en paramedische beroepen;
- e. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a, b, c en d waarbij:
1. deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw;
  2. deze functie niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin", indien geparkeerd wordt op maaiveld;

en de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. wegen en paden;
- i. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

## **5.2           Bouwregels**

### **5.2.1       Algemeen**

- a. Op de tot 'Centrum - Horecagebied' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. De waardevolle binnentuin/binnenterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin' mag niet worden verkleind.

### **5.2.2       Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een bouwhoogte van ten minste 3 m niet worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

### **5.2.3       Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde



- gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. sublid 5.2.1 onder b in die zin gebouwen worden gebouwd, mits:
  - 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt.
- a. het bepaalde in sublid 5.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  - 1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
  - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  - 3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
  - 4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. het bepaalde in sublid 5.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  - 1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
  - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  - 3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
  - 4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

#### **5.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 5.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een ander gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca categorie 3b als

bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per detailhandelsvestiging meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.5.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. als bedoeld in lid 5.1 onder c in die zin dat gebouwen tevens mogen worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
- b. van het bepaalde in lid 5.1 onder c in die zin dat gebouwen tevens worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven anders dan die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B dan wel naar de aard en de invloed daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven, mits:
  1. het gaat om ambachtelijke bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de ambachtelijke bedrijven die wel worden genoemd of ambachtelijke bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder een hogere categorie dan B, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
  2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- c. van het bepaalde in lid 5.4 onder a in die zin dat de tweede bouwlaag van een gebouw mag worden gebruikt voor de in lid 5.1 onder a-genoemde horecabedrijven met dien verstande dat:
  1. alleen mag worden afgeweken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 1'
  2. alleen mag worden afgeweken t.b.v. gevestigde horecabedrijven;
  3. het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;
  4. de horecacategorie per horecagebied overeenkomt met de in Bijlage 4 toegestane horecacategorieën;
  5. deze bouwla(a)g(en) wat betreft bouwstructuur of constructief gezien onvoldoende mogelijkheden bieden om de woonfunctie te handhaven.

### **5.5.2 Toetsingscriteria**

Van het bepaalde in sublid 5.5.1 kan alleen worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 6 Centrum - Kernwinkelgebied 1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Kernwinkelgebied 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, met uitzondering van perifere detailhandel waarbij:
  1. deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw,
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' deze functie ook in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan
- b. woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 34.2, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;
- c. alsmede ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon1' bestemd voor een kapsalon, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  2. 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon2' bestemd voor een kapsalon, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;
  3. 'specifieke vorm van dienstverlening - schildersbedrijf' bestemd voor een schildersbedrijf, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  4. 'specifieke vorm van dienstverlening - schoenmaker' bestemd voor een schoenmaker, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  5. 'specifieke vorm van dienstverlening - stomerij' bestemd voor een stomerij, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  6. 'horeca van categorie 2b' bestemd voor horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2b of 3a, waarbij
    - indien van toepassing het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;
    - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
  7. 'horeca van categorie 3a' bestemd voor horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 3a, waarbij
    - indien van toepassing het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;
    - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken; ;
  8. 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 2' en 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 7' bestemd voor horecabedrijven, waarbij:
    - het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;

- de horecacategorie per horecagebied overeenkomt met de in Bijlage 4 toegestane horecacategorieën;
  - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
9. 'specifieke vorm van kantoor - begane grond' bestemd voor kantoren, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
10. 'sportcentrum' bestemd voor sportscholen, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
- d. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a, b en c waarbij:
1. deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw;
  2. deze functie niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin", indien geparkeerd wordt op maaiveld;

en de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. wegen en paden;
- h. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

## **6.2           Bouwregels**

### **6.2.1       Algemeen**

- a. Op de tot 'Centrum - Kernwinkelgebied 1' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. De waardevolle binnentuin/binnenterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin' mag niet worden verkleind.

### **6.2.2       Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een bouwhoogte van ten minste 3 m niet worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

### **6.2.3       Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **6.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. sublid 6.2.1 onder b in die zin gebouwen worden gebouwd, mits:
  1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt.
- b. het bepaalde in sublid 6.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
  4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- c. het bepaalde in sublid 6.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
  4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

#### **6.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 6.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een ander gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per detailhandelsvestiging meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

## Artikel 7 Centrum - Kernwinkelgebied 2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Kernwinkelgebied 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, met uitzondering van perifere detailhandel waarbij:
  1. deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' deze functie ook in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
- b. dienstverlening, waarbij:
  1. deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' deze functie ook in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
- c. woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 34.2, waarbij:
  1. deze functie alleen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' deze functie ook in de eerste bouwlaag is toegestaan;
- d. ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan:
  1. in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  2. indien met toepassing van sublid 7.5.1 onder a met omgevingsvergunning is afgeweken;
- e. alsmede ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'horeca van categorie 2a' bestemd voor horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2a, 2b of 3a, waarbij
    - indien van toepassing het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;
    - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
  2. 'horeca van categorie 2b' bestemd voor horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2b of 3a, waarbij
    - indien van toepassing het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;
    - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
  3. 'horeca van categorie 3a' bestemd voor horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 3a, waarbij
    - indien van toepassing het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;

- deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
- 4. 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 2', 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 6' of 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 7', of 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 8' bestemd voor horecabedrijven waarbij:
  - het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;
  - de horecacategorie per horecagebied overeenkomt met de in Bijlage 4 toegestane horecacategorieën;
  - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
- 5. 'kantoor' bestemd voor kantoren;
- 6. 'specifieke vorm van kantoor - begane grond' bestemd voor kantoren, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
- 7. 'specifieke vorm van kantoor - verdieping' bestemd voor kantoren, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;
- 8. 'maatschappelijk' bestemd voor maatschappelijke voorzieningen;
- f. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a tot en met e, waarbij:
  1. deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw;
  2. deze functie niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin", indien geparkeerd wordt op maaiveld.

en de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. wegen en paden;
- j. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

## **7.2 Bouwregels**

### **7.2.1 Algemeen**

- a. Op de tot 'Centrum - Kernwinkelgebied 2' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. De waardevolle binnentuin/binnenterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin' mag niet worden verkleind.

### **7.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een bouwhoogte van ten minste 3 m niet worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - invullocatie 6' mogen gebouwen worden gebouwd waarbij:

1. de gebouwen mogen worden opgericht in maximaal 2 bouwlagen met kap;
2. in ieder geval een voetgangersverbinding dient te worden gerealiseerd in de vorm van een passage of een pleinvormige ruimte tussen de Pontsteeg en de Stromarkt en tussen Proosdijpassage en de Stromarkt;
3. bij het bouwen van gebouwen rekening dient te worden gehouden met de inpassing in het historisch stadsbeeld, de aanwezige historische muurfragmenten, gevels en andere elementen in bebouwing en ondergrond.

### 7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

## 7.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 7.3.1 *Afwijking*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. sublid 7.2.1 onder b in die zin gebouwen worden gebouwd, mits:
  1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt.
- b. het bepaalde in sublid 7.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
  4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- c. het bepaalde in sublid 7.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
  4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

### 7.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;



- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

#### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 7.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een andere gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per detailhandelsvestiging meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

#### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **7.5.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. als bedoeld in lid 7.1 onder d in die zin dat gebouwen tevens mogen worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B;
- b. van het bepaalde in lid 7.1 onder d in die zin dat gebouwen tevens worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven anders dan die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B dan wel naar de aard en de invloed daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven, mits:
  - 1. het gaat om ambachtelijke bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de ambachtelijke bedrijven die wel worden genoemd of ambachtelijke bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder een hogere categorie dan B, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
  - 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;

##### **7.5.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 8 Centrum - Kernwinkelgebied 3

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Kernwinkelgebied 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, met uitzondering van perifere detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B;
- d. alsmede ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'horeca van categorie 2b' bestemd voor horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2b of 3a, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw;
  2. 'opslag': opslag;
  3. 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - biljartcentrum' bestemd voor een biljartcentrum;

waarbij de onder a tot en met d genoemde functies alleen zijn toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar ten behoeve van horeca in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;

- e. woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 34.2;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. wegen en paden, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeersroute', de openbare toegankelijkheid van een langzaamverkeersroute uitgangspunt is;
- i. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a tot en met h waarbij:
  1. deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw;
  2. deze functie niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin", indien geparkeerd wordt op maaiveld .

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Centrum - Kernwinkelgebied 3' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. De waardevolle binnentuin/binnenterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin' mag niet worden verkleind.

#### 8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een bouwhoogte van ten minste 3 m niet worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van

- gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

### 8.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

## 8.3 ***Afwijken van de bouwregels***

### 8.3.1 *Afwijking*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. sublid 8.2.1 onder b in die zin gebouwen worden gebouwd, mits:
1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt.
- b. het bepaalde in sublid 8.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
  4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
  5. niet wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeersroute';
- c. het bepaalde in sublid 8.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
  4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt;
  5. niet wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeersroute'.

### 8.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

#### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 8.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een ander gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is;
- b. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de in lid 8.1 onder a tot en met c genoemde functies, zodanig dat de gezamenlijke oppervlakte hiervan meer bedraagt dan 50% van de straatwand;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, zodanig dat de horecavoeroppervlakte per detailhandelsvestiging meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

#### **8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **8.5.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in lid 8.1 onder c en in die zin dat gebouwen tevens worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven anders dan die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B dan wel naar de aard en de invloed daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven, mits:
  - 1. het gaat om ambachtelijke bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de ambachtelijke bedrijven die wel worden genoemd of ambachtelijke bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder een hogere categorie dan B, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
  - 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;

##### **8.5.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 9 Cultuur en ontspanning - Seksinrichting

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - Seksinrichting' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. raamprostitutie, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de eerste bouwlaag van een gebouw;
- b. seksinrichtingen, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;
- c. 'specifieke vorm van wonen - verdieping': woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 34.2 waarbij deze functie alleen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;

en de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. parkeer-, ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemeen

Op de tot 'Cultuur en ontspanning - Seksinrichting' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

#### 9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **9.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in sublid 9.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
  4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. het bepaalde in sublid 9.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
  4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

#### **9.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

## Artikel 10 Detailhandel

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, met uitzondering van perifere detailhandel, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw;
- b. woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 34.2, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;
- c. ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B; waarbij deze functie alleen is toegestaan:
  1. in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  2. indien met toepassing van sublid 10.5.1 onder a met omgevingsvergunning is afgeweken;
- d. dienstverlening waarbij deze functie alleen is toegestaan:
  1. in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  2. indien met toepassing van sublid 10.5.1 onder c met omgevingsvergunning is afgeweken;
- e. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a, b, c en d waarbij deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw;

en de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. wegen en paden;
- i. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Algemeen

Op de tot 'Detailhandel' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

### 10.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

## 10.3 ***Afwijken van de bouwregels***

### 10.3.1 *Afwijking*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in sublid 10.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
  4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. het bepaalde in sublid 10.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
  4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

### 10.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

## 10.4 ***Specifieke gebruiksregels***

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 10.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een ander gebruik aanwezig is, in welk geval



- de bestaande situatie van toepassing is;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per detailhandelsvestiging meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

## **10.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **10.5.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. als bedoeld in lid 10.1 onder c in die zin dat gebouwen tevens mogen worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
- b. van het bepaalde in lid 10.1 onder c in die zin dat gebouwen tevens worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven anders dan die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B dan wel naar de aard en de invloed daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven, mits:
  1. het gaat om ambachtelijke bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de ambachtelijke bedrijven die wel worden genoemd of ambachtelijke bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder een hogere categorie dan B, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
  2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- c. als bedoeld in lid 10.1 onder d in die zin dat gebouwen tevens mogen worden gebruikt voor dienstverlening;

### **10.5.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 11 Dienstverlening

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw;
- b. woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 34.2, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;
- c. ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan:
  1. in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  2. indien met toepassing van sublid 11.5.1 onder a met omgevingsvergunning is afgeweken;
- d. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a, b en c waarbij deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw;

en de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. wegen en paden;
- h. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Algemeen

Op de tot 'Dienstverlening' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een bouwhoogte van ten minste 3 m niet worden gebouwd.

#### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **11.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in sublid 11.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
  4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. het bepaalde in sublid 11.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
  4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

#### **11.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 11.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een andere gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is.

### **11.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **11.5.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. als bedoeld in lid als bedoeld in lid 11.1 onder c in die zin dat gebouwen tevens mogen worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
- b. van het bepaalde in lid 11.1 onder c in die zin dat gebouwen tevens worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven anders dan die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B dan wel naar de aard en de invloed daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven, mits:
  1. het gaat om ambachtelijke bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de ambachtelijke bedrijven die wel worden genoemd of ambachtelijke bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder een hogere categorie dan B, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
  2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;

#### 11.5.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 12 Gemengd

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'atelier': ateliers waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  2. 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk': ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B;
  3. 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk begane grond': ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  4. 'cultuur en ontspanning': cultuur en ontspanning;
  5. 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - begane grond': cultuur en ontspanning, waarbij deze functie alleen in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw is toegestaan, maar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' ook is toegestaan in de tweede of hogere bouwlaag;
  6. 'detailhandel': detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, met uitzondering van perifere detailhandel, waarbij
    - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
    - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' ook is toegestaan in de tweede of hogere bouwlaag;
  7. 'dienstverlening': dienstverlening
  8. 'specifieke vorm van dienstverlening - begane grond': dienstverlening, waarbij:
    - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
    - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' ook is toegestaan in de tweede of hogere bouwlaag;
  9. 'specifieke vorm van dienstverlening - 1': dienstverlening;
  10. 'specifieke vorm van gemengd - voorzieningen openbaar vervoerstation': voorzieningen ten behoeve van een openbaar vervoerstation, waaronder perrons, horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2b of 3a, detailhandel, dienstverlening, onderhoud en beheer, fietsenstalling met aan de stallingsfunctie gerelateerde en ondergeschikte functies;
  11. 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1':
    - cultuur en ontspanning, waaronder een schouwburg met congres- c.q. vergaderfaciliteiten;
    - hotels en horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 1a, 1b, 2a, 2b of 3a, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
    - medische voorzieningen;
    - kantoren en dienstverlening;
    - ateliers;
    - parkeren en (fietsen)stallingen;

12. 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 2'
  - kantoren en dienstverlening;
  - parkeren en (fietsen)stallingen;
  - fiets- en voetpaden;
  - groen;
13. horecabedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 5' en 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 6', waarbij:
  - het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;
  - de horecacategorie per horecagebied overeenkomt met de in Bijlage 4 toegestane horecacategorieën;
  - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
14. 'horeca van categorie 2a': horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2a, 2b of 3a, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
15. 'horeca van categorie 2b': horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2b of 3a, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
16. 'horeca van categorie 3a' bestemd voor horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 3a, waarbij
  - indien van toepassing het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;
  - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
17. 'kantoor': kantoren;
18. 'specifieke vorm van kantoor - begane grond': kantoren waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw, maar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' ook is toegestaan in de tweede of hogere bouwlaag;
19. 'specifieke vorm van kantoor - 1': kantoren;
20. 'maatschappelijk': maatschappelijke voorzieningen;
21. 'specifieke vorm van maatschappelijk - begane grond': maatschappelijke voorzieningen, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw, maar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' ook is toegestaan in de tweede of hogere bouwlaag;
22. 'nutsvoorziening': nutsvoorzieningen;
23. 'opslag': opslag, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw, maar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' ook is toegestaan in de tweede of hogere bouwlaag;
24. 'specifieke vorm van kantoor - postkantoor': postkantoor;
25. 'praktijkruimte': praktijkruimten ten behoeve van medisch gerelateerde doeleinden en paramedische beroepen;
26. 'wonen': woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 34.2;

- 27. 'specifieke vorm van wonen - verdieping': woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 34.2, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;
- 28. 'parkeergarage': een boven- of ondergrondse parkeergarage;
- 29. 'verkeer': verkeersdoeleinden;
- b. ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan:
  - 1. in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  - 2. indien met toepassing van sublid 12.5.1 onder a met omgevingsvergunning is afgeweken;
- c. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a en b waarbij:
  - 1. deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
  - 2. deze functie niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin', indien geparkeerd wordt op maaiveld;

en de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

## **12.2           Bouwregels**

### *12.2.1       Algemeen*

- a. Op de tot 'Gemengd' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. De waardevolle binnentuin/binnenterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin' mag niet worden verkleind.

### *12.2.2       Gebouwen*

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  - 1. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
  - 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - invullocatie 3' gelden in aanvulling hierop de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte mag aan het Grote Kerkhof worden opgericht in maximaal 4 bouwlagen, oplopend tot 5 of 6 bouwlagen aan het Burseplein;
  - 2. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
  - 3. de verbinding door middel van een onderdoorgang aan het Grote Kerkhof en het Burseplein dient te worden gehandhaafd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - invullocatie 4' gelden in aanvulling hierop de volgende regels:
  - 1. de gebouwen mogen worden opgericht in maximaal 4 bouwlagen;
  - 2. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;

3. bij het bouwen van gebouwen dient waar mogelijk bij te worden gedragen aan het herstel van de historische rooilijnen en in ieder geval het herstel niet in de weg te staan.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - invullocatie 5' gelden in aanvulling hierop de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van de gebouwen dient aan te sluiten op de bouwhoogte van de omringende straatwanden;
  2. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
  3. bij het bouwen van gebouwen dient rekening te worden gehouden met de historische rooilijn, de inpassing in het historische stadsbeeld, de aanwezige gevels en andere elementen in bebouwing en ondergrond.

#### 12.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' mag niet meer bedragen dan 45 m;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

### 12.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 12.3.1 *Afwijking*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. sublid 12.2.1 onder b in die zin gebouwen worden gebouwd, mits:
  1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt.
- b. het bepaalde in sublid 12.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
  4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- c. het bepaalde in sublid 12.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
  4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.



### 12.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

### 12.4 *Specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 12.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een andere gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per detailhandelsvestiging meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte;
- c. het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1', zodanig dat de oppervlakte van cultuur en ontspanning, waaronder een schouwburg met congres- c.q. vergaderfaciliteiten, hotels en horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 1a, 1b, 2a, 2b of 3a, meer bedraagt dan 15.000 m<sup>2</sup>;
- d. het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1' en 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 2', zodanig dat de gezamenlijke oppervlakte van kantoren en dienstverlening meer bedraagt dan 22.000 m<sup>2</sup>;
- e. het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1' en 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 2', zodanig dat de gezamenlijke oppervlakte van detailhandel meer bedraagt dan 1000 m<sup>2</sup>;
- f. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - postkantoor' voor (beperkt) kwetsbare objecten;
- g. het gebruik van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' ten behoeve van kantoren en dienstverlening, zodanig dat de gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen binnen deze aanduidingsvlakken meer bedraagt dan 20%.

### 12.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

#### 12.5.1 *Afwijking*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. als bedoeld in lid 12.1 onder b in die zin dat gebouwen tevens mogen worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;

- b. van het bepaalde in lid 12.1 onder b in die zin dat gebouwen tevens worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven anders dan die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B dan wel naar de aard en de invloed daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven, mits:
  1. het gaat om ambachtelijke bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de ambachtelijke bedrijven die wel worden genoemd of ambachtelijke bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder een hogere categorie dan B, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
  2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;

#### 12.5.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 13 Groen

### 13.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden en verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, alleen indien met toepassing van sublid 13.4.1 met omgevingsvergunning is afgeweken;
- d. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- e. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- f. nutsvoorzieningen, waarbij nutsgebouwen alleen zijn toegestaan, indien met toepassing van sublid 13.3.1 met omgevingsvergunning is afgeweken;

alsmede bestemd voor:

- g. geluidwerende voorzieningen;

### 13.2 *Bouwregels*

#### 13.2.1 *Algemeen*

Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 13.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen alleen gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 13.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **13.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 13.2.2 onder a in die zin dat een gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

#### **13.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

### **13.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **13.4.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken in die zin dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

#### **13.4.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast:

- a. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.

## Artikel 14 Groen - Park

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park;
- b. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- c. dierenverblijven;
- d. speelvoorzieningen;
- e. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- f. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2b': horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2b en 3a,
- h. nutsvoorzieningen, waarbij nutsgebouwen alleen zijn toegestaan, indien met toepassing van sublid 14.3.1 met omgevingsvergunning is afgeweken;

alsmede bestemd voor:

- i. evenementen;
- j. extensieve recreatie;

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Algemeen

Op de tot 'Groen - Park' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van
  1. horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2b en 3a;
  2. dierenverblijven.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming;

#### 14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. er mogen alleen gebouwen ten behoeve van dierenverblijven worden gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'horeca van categorie 2b', in welk geval gebouwen ten behoeve van categorie 2b en 3a mogen worden gebouwd;

#### 14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m

bedragen.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **14.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 14.2.2 onder a in die zin dat een gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

#### **14.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

### **14.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden voor parkeervoorzieningen.

## Artikel 15 Horeca

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3  
Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als:
  1. categorie 2a, 2b of 3a, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2a' waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
  2. categorie 2b of 3a, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2b' waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
- b. woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 34.2, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de het de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;
- c. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a en b waarbij deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw;

en de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Algemeen

Op de tot 'Horeca' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

#### 15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **15.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in sublid 15.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
  4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. het bepaalde in sublid 15.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
  4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

#### **15.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

### **15.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 15.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een ander gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is;



## Artikel 16 Kantoor

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a en b waarbij deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw;

en de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Algemeen

Op de tot 'Kantoor' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een bouwhoogte van ten minste 3 m niet worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

#### 16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

## **16.3 Afwijken van de bouwregels**

### **16.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in sublid 16.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
  4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. het bepaalde in sublid 16.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
  4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

### **16.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

## Artikel 17 Maatschappelijk

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. woningen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 34.2, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' deze functie ook in de onderbouw en eerste bouwlaag is toegestaan;
- d. ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan:
  1. in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  2. indien met toepassing van sublid 17.5.1 onder a met omgevingsvergunning is afgeweken;
- e. alsmede ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'specifieke vorm van 'detailhandel - veilinghuis' bestemd voor veilinghuizen;
  2. 'horeca van categorie 2b bestemd voor horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2b of 3a, waarbij:
    - indien van toepassing het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden;
    - deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
  3. 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 3', 'specifieke vorm van horeca - horecagebied 7' bestemd voor horecabedrijven, waarbij:
    - het aantal horecabedrijven per horecagebied het in Bijlage 4 genoemde maximum aantal niet mag overschrijden, maar in de onderbouw alleen ondergeschikte functies zijn toegestaan zoals toiletten, garderobe, keuken;
    - de horecacategorie per horecagebied overeenkomt met de in Bijlage 4 toegestane horecacategorieën;
  4. 'sportcentrum' bestemd voor sportscholen waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en de eerste bouwlaag van een gebouw;
  5. 'zorgwoning' bestemd voor 'zorgwoningen';
- f. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a tot en met e waarbij:
  1. deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw;
  2. deze functie niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin', indien geparkeerd wordt op maaiveld;

en de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. wegen en paden;
- j. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

## **17.2 Bouwregels**

### **17.2.1 Algemeen**

- a. Op de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. De waardevolle binnentuin/binnerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin' mag niet worden verkleind.

### **17.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een bouwhoogte van ten minste 3 m niet worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - invullocatie 1', gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van de gebouwen dient te passen in het patroon van de wisselende bebouwingshoogte van de betreffende straatwand;
  2. bij de situering van de achtergevel van het gebouw dient rekening te worden gehouden met het zicht op waardevolle achtergevels, voldoende lichttoetreding en gebruiksmogelijkheden voor de woonfunctie;
- f. in afwijking van het gestelde onder a mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij:
  1. de oppervlakte per bouwperceel niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

### **17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag ten hoogste 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

## **17.3 Afwijken van de bouwregels**

### **17.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. sublid 17.2.1 onder b in die zin gebouwen worden gebouwd, mits:
  1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;

2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt.
- b. het bepaalde in sublid 17.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
  4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- c. het bepaalde in sublid 17.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
  4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

#### 17.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

#### 17.4 *Specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 17.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een andere gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle bedrijven en vuurwerkbedrijven;

#### 17.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

##### 17.5.1 *Afwijking*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken

- a. als bedoeld in lid 17.1 onder d in die zin dat gebouwen tevens mogen worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;

- b. van het bepaalde in lid 17.1 onder d in die zin dat gebouwen tevens worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven anders dan die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B dan wel naar de aard en de invloed daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven, mits:
  1. het gaat om ambachtelijke bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de ambachtelijke bedrijven die wel worden genoemd of ambachtelijke bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder een hogere categorie dan B, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
  2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;

#### 17.5.2

##### *Toetsingscriteria*

Van het bepaalde in sublid 5.5.1 kan alleen worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 18 Verkeer

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. kunstwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen;
- f. alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorzieningen openbaar vervoerstation' bestemd voor voorzieningen ten behoeve van een openbaar vervoerstation, waaronder perrons, onderhoud en beheer, fietsenstalling met aan de stallingsfunctie gerelateerde en ondergeschikte functies;

alsmede bestemd voor:

- g. evenementen;
- h. standplaatsen en warenmarkten;

en de daarbij behorende:

- i. nutsvoorzieningen, waarbij nutsgebouwen alleen zijn toegestaan, indien met toepassing van lid 18.3 met omgevingsvergunning is afgeweken;
- j. watergangen en andere waterpartijen;
- k. bruggen, duikers en faunapassages.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Algemeen

Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 18.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorzieningen openbaar vervoerstation' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4m;

#### 18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer dan 6 m bedragen
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag

niet meer dan 5 m bedragen.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **18.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 18.2.2 in die zin dat een gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

#### **18.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

### **18.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen.



## **Artikel 19 Verkeer - Parkeergarage**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Parkeergarage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gebouwde parkeervoorziening;

en de daarbij behorende:

- b. in- en uitritten;
- c. fietsenstallingen;
- d. ontsluitingswegen.

### **19.2 Bouwregels**

#### **19.2.1 Algemeen**

Op de tot "Verkeer - Parkeergarage" bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **19.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

#### **19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### **19.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen.

## **Artikel 20 Verkeer - Parkeerterrein**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Parkeerterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeerterrein;
- b. verblijfsvoorzieningen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. kunstwerken;
- e. kunstobjecten;
- f. groenvoorzieningen;

en de daarbij behorende:

- g. in- en uitritten;
- h. ontsluitingswegen.

### **20.2 Bouwregels**

#### **20.2.1 Algemeen**

Op de tot 'Verkeer - Parkeerterrein' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **20.2.2 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### **20.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen.

## Artikel 21 Verkeer - Railverkeer

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorzieningen openbaar vervoerstation': voorzieningen ten behoeve van een openbaar vervoerstation, waaronder perrons, horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2b of 3a, detailhandel, dienstverlening, onderhoud en beheer, fietsenstalling met aan de stallingsfunctie gerelateerde en ondergeschikte functies;
- c. alsmede ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' ten behoeve van wegen, voet- en rijwielpaden;

en de daarbij behorende:

- d. voet- en rijwielpaden;
- e. kunstwerken;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen;
- h. verblijfsvoorzieningen, waaronder perrons.

### 21.2 Bouwregels

#### 21.2.1 Algemeen

Op de tot 'Verkeer - Railverkeer' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 21.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een bouwhoogte van ten minste 3 m niet worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

#### 21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overkapping' mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan is aangeduid;
- b. de bouwhoogte van fietsenstallingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van viaducten en bruggen gemeten vanaf de bovenste spoorstaaf mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (rail)verkeer,

mag niet meer dan 15 m gemeten vanaf de bovenste spoorstaaf, bedragen.

### **21.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **21.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder a in die zin dat gebouwen ten behoeve van spoorwegdoeleinden buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:

- a. de bouwhoogte van de buiten de aanduiding 'bouwvlak' gebouwde gebouwen ten hoogste 5 m mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de uitbreiding ten hoogste 5% van de gezamenlijke oppervlakte van de binnen de aanduidingen 'bouwvlak' gebouwde gebouwen mag bedragen.

#### **21.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie
- f. de sociale veiligheid.

### **21.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen.

## Artikel 22 Verkeer - Verblijfsgebied

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. kunstwerken;
- e. kunstobjecten;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- h. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- i. parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen;
- j. nutsvoorzieningen, waarbij nutsgebouwen alleen zijn toegestaan, indien met toepassing van lid 22.3 met omgevingsvergunning is afgeweken;
- k. horecaterrassen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbouw': uitbouwen aan aangrenzende gebouwen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorterrein': (semi)particuliere stoepen en opgangen;

alsmede bestemd voor:

- n. evenementen;
- o. standplaatsen en warenmarkten;

### 22.2 Bouwregels

#### 22.2.1 Algemeen

Op de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd:

- a. bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. bouwwerken die ten dienste staan van de aangrenzende bestemming, voor zover de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbouw'.

#### 22.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mogen alleen uitbouwen aan gebouwen, gelegen in de aangrenzende bestemming, worden gebouwd waarbij:
  1. uitbouwen alleen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbouw';
  2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

#### 22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een overkapping worden gebouwd waarbij de goothoogte en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- d. in afwijking van het bepaalde onder b, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schoorsteen' een schoorsteenpijp met een bouwhoogte van niet meer dan 15 m worden geplaatst;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toegangspoort' een toegangspoort met een bouwhoogte van niet meer dan 8 m worden geplaatst.

## **22.3 Afwijken van de bouwregels**

### **22.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 22.2.2 onder a in die zin dat een gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits;

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

### **22.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige sublid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

## **22.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen.

## **Artikel 23 Water**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- b. oeverstroken;
- c. nutsvoorzieningen, zoals rioolgemaal;

en de daarbij behorende:

- d. bruggen;
- e. dammen;
- f. duikers;
- g. kades;
- h. taluds;
- i. beschoeiingen e.d.

### **23.2 Bouwregels**

#### **23.2.1 Algemeen**

Op de tot 'Water' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **23.2.2 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

## Artikel 24 Wonen

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 34.2;
- b. alsmede ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'atelier' bestemd voor ateliers waarbij deze functie alleen is toegestaan in de eerste bouwlaag;
  2. 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk' bestemd voor ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de eerste bouwlaag;
  3. 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk begane grond': ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  4. 'specifieke vorm van bedrijf - catering' bestemd voor een cateringbedrijf waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  5. 'detailhandel' bestemd voor detailhandel;
  6. 'dienstverlening' bestemd dienstverlening;
  7. 'specifieke vorm van dienstverlening - begane grond bestemd voor dienstverlening, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  8. 'horeca van categorie 2a' bestemd voor horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca zijn aangeduid als categorie 2a, 2b of 3a;
  9. 'specifieke vorm van horeca - hotelappartementen' bestemd voor maximaal 2 hotelappartementen;
  10. 'praktijkruimte' bestemd voor praktijkruimten ten behoeve van medisch gerelateerde doeleinden en paramedische beroepen;
  11. 'kantoor' bestemd voor kantoren;
  12. 'specifieke vorm van kantoor - begane grond bestemd voor kantoren, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
  13. 'specifieke vorm van kantoor - verdieping' bestemd voor kantoren, waarbij deze functie alleen in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw is toegestaan;
  14. 'maatschappelijk' bestemd voor maatschappelijke voorzieningen;
  15. 'specifieke vorm van verkeer - toegang parkeergarage': een toegang voor een parkeergarage, die gelegen is binnen de gronden van een aangrenzende bestemming;
- c. zorgwoningen, alleen indien met toepassing van lid 24.5 met omgevingsvergunning is afgeweken;

en de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen.



## **24.2 Bouwregels**

### **24.2.1 Algemeen**

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. De waardevolle binnentuin/binnerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin' mag niet worden verkleind.

### **24.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een bouwhoogte van ten minste 3 m niet worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - invullocatie 1', gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van de gebouwen dient te passen in het patroon van de wisselende bebouwingshoogte van de betreffende straatwand;
  2. bij de situering van de achtergevel van het gebouw dient rekening te worden gehouden met het zicht op waardevolle achtergevels, voldoende lichttoetreding en gebruiksmogelijkheden voor de woonfunctie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - invullocatie 2', gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 4 bouwlagen bedragen, waarbij de bouwhoogte afgestemd dient te worden op de bestaande bebouwingshoogte van de direct aangrenzende bebouwing;
  2. de in de aanduiding 'gevelijn' gebouwde gebouwen dienen te zijn voorzien van een kap.

### **24.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.
- c. in afwijking van het gestelde onder a en b mag de bouwhoogte van een toegangshek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - toegang parkeergarage' niet meer bedragen dan 4 m.

## **24.3 Afwijken van de bouwregels**

### **24.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. sublid 24.2.1 onder b in die zin gebouwen worden gebouwd, mits:

1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt.
- b. sublid 24.2.2 onder a in die zin dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelegen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste:
    - 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
    - 25% van het achtererf mag bedragen;
  2. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, mag bedragen;
  3. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer dan 6 m mag bedragen, waarbij deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 3 m mag bedragen;
  5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m mag bedragen.

#### 24.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie
- g. de sociale veiligheid.

#### 24.4 *Specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 24.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een andere gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per detailhandelsvestiging meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

#### 24.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

##### 24.5.1 *Afwijking*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in lid 24.1 onder b onder 2 en 3 in die zin dat gebouwen tevens worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven anders dan die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B dan wel naar de aard en de invloed daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven, mits:
  1. het gaat om ambachtelijke bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van

Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de ambachtelijke bedrijven die wel worden genoemd of ambachtelijke bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder een hogere categorie dan B, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;

2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- b. als bedoeld in lid 24.1 onder c in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

#### 24.5.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

### **24.6 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden***

#### 24.6.1 *Vergunningplichtige werken en werkzaamheden*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan sierbestrating;
- b. het verwijderen van bomen.

#### 24.6.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in sublid 24.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 24.6.3 *Toepassingsvoorwaarden*

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden van de binnentuin.

## **Artikel 25 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### **25.2 Bouwregels**

#### **25.2.1 Archeologisch rapport**

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 25.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 10 m<sup>2</sup>;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 25.1,

verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- het bouwen alleen betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

#### **25.2.2 Koppelen voorschriften**

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten of waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

## **25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **25.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op en in de gronden als bedoeld in lid 25.1 over een oppervlakte van meer dan 10 m<sup>2</sup>, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

### **25.3.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in sublid 25.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

### **25.3.3 Archeologisch rapport**

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 25.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

### **25.3.4 Toepassingsvoorwaarden**

De in sublid 25.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

#### **25.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

## Artikel 26 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid

### 26.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### 26.2 *Bouwregels*

#### 26.2.1 *Archeologisch rapport*

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 26.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 26.1,

verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- het bouwen alleen betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

#### 26.2.2 *Koppelen voorschriften*

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten of waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

## **26.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **26.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op en in de gronden als bedoeld in lid 26.1 over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

### **26.3.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in sublid 26.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

### **26.3.3 Archeologisch rapport**

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 26.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

### **26.3.4 Toepassingsvoorwaarden**

De in sublid 26.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.



**26.4**

***Wijzigingsbevoegdheid***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

## **Artikel 27 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid**

### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### **27.2 Bouwregels**

#### **27.2.1 Archeologisch rapport**

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 27.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 5 m<sup>2</sup>;
  - waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
  - die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 27.1,
- verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
- het bouwen alleen betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
  - de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

#### **27.2.2 Koppelen voorschriften**

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten of waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

### **27.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **27.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op en in de gronden als bedoeld in lid 27.1 over een oppervlakte van meer dan 5 m<sup>2</sup>, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

#### **27.3.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in sublid 27.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

#### **27.3.3 Archeologisch rapport**

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 27.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

#### **27.3.4 Toepassingsvoorwaarden**

De in sublid 27.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

#### **27.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

## **Artikel 28 Waarde - Archeologisch waardevol gebied rijksmonument**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied rijksmonument' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

### **28.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken is een vergunning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente Deventer te worden ingediend.

### **28.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een vergunning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente Deventer te worden ingediend.

## Artikel 29 Waarde - Beschermd stadsgezicht

### 29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en het versterken van de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

### 29.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1', 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2' en 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 3' geldt voor gebouwen die hieraan grenzen de volgende regel:
  1. een gevel van een gebouw dient in de ter plaatse aangegeven aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1' en 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2' gelden voor gebouwen de volgende regels:
  1. een gebouw dient vrijstaand dan wel individueel aaneen te worden gebouwd;
  2. de parcellering van een straatgevel heeft eenheden van ten hoogste 8 m, tenzij
    - de bestaande eenheden breder zijn, in welk geval de bestaande maat als maximum geldt;
    - tenzij het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een bredere maat;
  3. de onderlinge goothoogte en bouwhoogte van naast elkaar gelegen gebouwen dient ten minste 0,40 m van elkaar te verschillen, tenzij de bestaande onderlinge goot- en bouwhoogte minder bedraagt dan wel gelijk is aan elkaar, in welk geval de bestaande bouwhoogte toegepast mag worden;
  4. de goot- en/of bouwhoogte mag ten hoogste 1 m lager of hoger zijn dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven maximale goot- en/of bouwhoogte;
  5. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' dient een gebouw te zijn voorzien van een traditionele kapvorm dan wel samengestelde delen hiervan, met inachtneming van de volgende regels:
    - de dakhelling dient ten minste 40° te bedragen;
    - de dakhelling dient ten hoogste 60° te bedragen;
    - de nokrichting dient haaks op de voorgevel van het gebouw te liggen;tenzij het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een andere kapvorm, dakhelling of nokrichting;
  6. indien de bestaande kap afwijkt van het bepaalde onder 5, mag de bestaande dakhelling en nokrichting van de kap worden toegepast;
- c. ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1' geldt voor gebouwen de volgende regel:
  1. de gevel van de in de ter plaatse aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1', dient een verticale gevelindeling te hebben, met uitzondering van de eerste bouwlaag van gebouwen binnen de bestemmingen Centrum - Kernwinkelgebied 1 en Centrum - Kernwinkelgebied 2.

### **29.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **29.3.1 Afwijking**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 29.2 onder b onder 5 in die zin dat wordt afgeweken van de aangegeven kapvorm dan wel dat van een gebouw een ondergeschikt gedeelte van het dak wordt voorzien van een plat dak.

#### **29.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

### **29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **29.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte c.q. in (particuliere) voortuinen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan sierbestrating in (particuliere) voortuinen.

#### **29.4.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in sublid 29.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **29.4.3 Toepassingsvoorwaarden**

De omgevingsvergunning mag alleen worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

## Artikel 30 Waarde - Groeiplaats boom

### 30.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde - Groeiplaats boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de bescherming en het behoud van bomen of locaties waar deze wenselijk zijn die beeld- en sfeerbepalend zijn.

### 30.2 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

#### 30.2.1 *Vergunningplichtige werken en werkzaamheden*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten;
- b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
- c. verhardingen aan te brengen.

#### 30.2.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in sublid 30.2.1 geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een aanlegvergunning of omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen aanlegvergunning of omgevingsvergunning vereist was.

#### 30.2.3 *Toepassingsvoorwaarden*

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 30.2.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 30.2.1 onder b en c zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor het voortbestaan van de waardevolle boom of bomen niet wordt bedreigd.



## **Artikel 31 Waterstaat - Waterkering**

### **31.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. hoofdwaterkering;

en de daarbij behorende:

- b. voorzieningen.

### **31.2 Bouwregels**

#### **31.2.1 Algemeen**

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **31.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming, geldt de volgende regel:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4 m bedragen.

### **31.3 Afwijken van de bouwregels**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 31.2.1 in die zin dat de in de desbetreffende bestemmingen genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de betreffende waterkering.

### **31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **31.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen of verwijderen van beplanting;
- c. het afgraven of ophogen van gronden.

**31.4.2**            *Uitzonderingen*

Het bepaalde in sublid 31.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

**31.4.3**            *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 32      Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 33 Algemene bouwregels**

### **33.1 *Bestaande afstanden en maten***

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat in een bouwvlak de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' ontbreekt, mag de bouw- en/of goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en of bouwhoogte.

### **33.2 *Afstemming welstandsnota***

De in het bestemmingsplan geboden ruimte ten aanzien van de situering, de maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik, kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

## Artikel 34 Algemene gebruiksregels

### 34.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, met uitzondering van de gronden binnen de bestemmingen 'Centrum - Kernwinkelgebied 2' en 'Centrum - Horecagebied' ter plaatse aangeduid als 'seksinrichting' of 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - seksbioscoop' en 'Cultuur en ontspanning - Seksinrichting';
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

### 34.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen ) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, waarbij in afwijking hiervan een Bed and mag worden gerealiseerd mits:
  1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
  2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
  3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

## Artikel 35 Algemene aanduidingsregels

### 35.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

#### 35.1.1 Aanduidingsregel

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de grondwaterwinning.

#### 35.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a. Ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:
  1. het opslaan of het ondergrondse transport van schadelijke en bodembedreigende stoffen;
  2. het fysisch aantasten van de bodem;
  3. het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen;
  4. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
  5. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
  1. niet dieper zijn dan 50 m;
  2. het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
  3. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
  4. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  5. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies van het waterschap en de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied ingewonnen.
- d. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken of werkzaamheden de mogelijkheden tot grondwaterwinvoorziening zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

## Artikel 36 Algemene afwijkingsregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat trapopgangen en bergingen bij woningen mogen worden gerealiseerd waarbij:
  1. de oppervlakte ten hoogste 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
    - de woonsituatie;
    - de milieusituatie;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- e. de bestemmingsregels in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' de bouwhoogte van gebouwen mag worden verhoogd door het bouwen van een kap waarbij:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het straat- en bebouwingsbeeld;
    - de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
    - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  2. de in lid 29.2 opgenomen bouwregels in acht genomen worden.

## **Artikel 37 Algemene wijzigingsregels**

### **37.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de woonsituatie;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  6. de sociale veiligheid.

### **37.2 Wijziging aanduidingen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een in lid 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 12.1, 17.1 en 24.1 genoemde aanduiding wordt verwijderd, indien de functie ter plaatse is beëindigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **37.3 Wijziging Bijlage m.b.t. categorieën en aantallen horecabedrijven**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de in Bijlage 4 aangegeven categorieën en aantallen horecabedrijven worden gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie; in die zin dat de tweede en hogere bouwlaa
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.



## **Artikel 38 Overige regels**

### **38.1 Voorschriften Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

### **38.2 Advies planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht**

In die gevallen waar een beslissing wordt gevraagd voor:

- a. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen;
  - b. het afwijken van de in het bestemmingsplan bepaalde regels met een omgevingsvergunning;
  - c. het verlenen van een wijziging;
  - d. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- dient vooraf een advies te worden gevraagd aan de planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 39 Overgangsrecht

#### 39.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 39.2 *Overgangsrecht gebruik*

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 40 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als

**Regels van het bestemmingsplan Binnenstad  
van de gemeente Deventer.**

Behorende bij het besluit van ....

## **Bijlagen bij de regels**

### **Bijlage 1 Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

## Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES	
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1
0112	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1G	1
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1
014	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1
014		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1

## **Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging**

## Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging

	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
15	<b>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</b>	
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1581	brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	<b>VERVAARDIGING VAN TEXTIEL</b>	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	<b>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</b>	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20	<b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b>	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	<b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
26	<b>VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN</b>	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
30	<b>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</b>	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33	<b>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36	<b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	A



362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	<b>B</b>
363	Muziekinstrumentenfabrieken	<b>B</b>
3661.1	Sociale werkvoorziening	<b>B</b>
45	<b>BOUWNIJVERHEID</b>	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
51	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	<b>A</b>
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- indien b.o. < 2000 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- indien b.o. <2.000 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
55	<b>LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING</b>	
5552	Cateringbedrijven	<b>B</b>
72	<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	<b>A</b>
<b>90</b>	<b>Kunst</b>	
	Ateliers	<b>A</b>



## **Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca**

## **Categorie-indeling horeca**

(door de Raad vastgesteld op 1 juli 2009; inwerkingtreding op 1 oktober 2009)

### **Categorie 1:**

Grootschaliger vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en meer), waar in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie in het algemeen meer aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en meer druk op de openbare orde met zich meebrengt:

1a: discotheken, dancings, nachtclubs

1b: gecombineerd eten/drinken/dansen (met kleine dansvloer van maximaal 50 m<sup>2</sup>)

### **Categorie 2:**

Categorie 2 maakt onderscheid tussen:

2a: vormen van horeca die zich qua exploitatie richten op drankenverstrekking (café, bars, besloten feestzaal) welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken

2b: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, vergadercentrum, bodega's

### **Categorie 3:**

Vormen van horeca-activiteiten waarvan de exploitatie normaliter géén aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en geen druk op de openbare orde met zich mee kan brengen:

3a: vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten

3b: overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie

## **Bijlage 4 Lijst met toegestane horecabedrijven per horecagebied**

## LIJST MET TOEGESTANE HORECABEDRIJVEN PER HORECAGEBIED

Horecagebied met volgnummer		categorie-indeling <sup>2</sup> en maximum aantal horecabedrijven per horecagebied			
		totaal	categorie 1B	categorieën 2A, 2B en 3A	categorieën 2B en 3A
1	Concentratiegebied de Brink <sup>1</sup>	35	x	x	
2	Kop van de Brink	16	-	x	
3	Grote Kerkhof	7	-	x	
4	Nieuwe Markt	6	-	x	
5	Zandpoort / Welle	7	-	x	
6	Stromarkt / Lamme van Dieseplein	6	-	x	
7	Grote Poot / Kleine Poot	5	-	x	
8	Grote Overstraat / Kleine Overstraat / Nieuwstraat	nb	-	-	x

Toelichting tabel	
<sup>1</sup>	In dit gebied wordt uitbreiding van een <u>bestaand</u> horecabedrijf op de bovenverdieping van een pand (verticaal) of uitbreiding van een <u>bestaand</u> horecabedrijf met een naastgelegen pand (horizontaal) tot een uitbreiding van het aantal horecabedrijven gerekend.
<sup>2</sup>	Categorie-indeling zoals bedoeld in bijlage 3 van deze planregels
totaal	totaal aantal horecabedrijven binnen een bestemmingsvlak dat voor horeca mag worden gebruikt
x	horeca uit betreffende categorie toegestaan
-	horeca uit betreffende categorie niet toegestaan
nb	niet begrensd