

Boreel

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie	9
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 De ontstaansgeschiedenis	11
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Europees- en rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie	31
4.1 Beheervisie	31
4.2 Nieuwe ontwikkelingen	32
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	33
5.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	33
5.2 Milieu-aspecten	37
5.3 Leidingen en kabels	46
5.4 Waterhuishouding	46
5.5 Verkeer en parkeren	47
5.6 Sociale veiligheid	48
Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten	49
6.1 Inleiding	49
6.2 RO Standaarden 2012	49
6.3 Planopzet	49
6.4 Handhaving	56
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	57
7.1 Inleiding	57
7.2 Economische uitvoerbaarheid	57
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
Bijlagen bij de toelichting	59

Bijlage 1	Toelichting aanwijzingsbesluit Beschermd stadsgezicht	61
	Planregels	87
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	89
Artikel 1	Begrippen	89
Artikel 2	Wijze van meten	97
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	99
Artikel 3	Centrum - 1	99
Artikel 4	Centrum - 2	101
Artikel 5	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	104
Artikel 6	Waarde - Beschermd stadsgezicht	107
Artikel 7	Waarde - Groeiplaats boom	109
Hoofdstuk 3	Algemene regels	111
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	111
Artikel 9	Algemene bouwregels	112
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	113
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	115
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	116
Artikel 13	Overige regels	117
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	119
Artikel 14	Overgangsrecht	119
Artikel 15	Slotregel	121
	Bijlagen bij regels	123
Bijlage 1	Staat van beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis	123
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten	125

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Deventer wil de komende jaren de bestemmingsplannen voor haar grondgebied herzien. Dit betekent dat alle bestemmingsplannen worden geactualiseerd en gedigitaliseerd door middel van een 'wijkwijze aanpak'.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het Boreelkazemeterrein met daarop de oude kazernes en de omliggende nieuwbouw. Het gebied wordt aangeduid met de naam 'Boreel'. Het bestemmingsplan is deels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. 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. Ontwikkelingen en veranderingen in functies en bebouwing zijn in meerdere of mindere mate mogelijk.

In het gebied spelen geen ontwikkelingen.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied Boreel is door de ligging binnen de grachtengordel onderdeel van de binnenstad van Deventer. Het gebied ligt ten het oosten van het centrum.

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied "Boreel"

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Boreel" wordt globaal begrensd door de Buitengracht in het noorden en oosten, de Verzetslaan/Houtmarkt in het westen en de Kazernestraat in het zuiden.

De begrenzing van het plangebied "Boreel" is in de volgende figuur weergegeven.



plangebied "Boreel"

Begrenzing

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt het bestemmingsplan 'Boreelkazerneterrein'. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 29 juni 2004, goedgekeurd op 1 februari 2005 en onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State op 7 december 2005. Het bestemmingsplan zal in 2014 10 jaar oud zijn en wordt daarom geactualiseerd middels onderhavig bestemmingsplan 'Boreel'.

Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Boreelkazerneterrein, 1^e partiële herziening (ex artikel 30 van de WRO', vastgesteld op 10 januari 2007 en goedgekeurd op 10 april 2007. Dit betreft een partiële herziening van de regels, naar aanleiding van de vernietiging van een deel van de planregels in het moederplan 'Boreelkazerneterrein' door de Raad van State.

Ook wordt een klein deel van het bestemmingsplan 'Buitengracht-Oost' (vastgesteld op 6 juli 2011) gewijzigd. Dit betreft de noord- en de zuidrand van het plangebied. De bestaande bebouwing overschrijdt hier deels het betreffende bestemmingsplan en wordt daarom opgenomen in onderhavig plangebied.

1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro; in werking getreden op 1 juli 2008) geldt de verplichting een bestemmingsplan eens in de 10 jaar te actualiseren. Bovendien geldt de wettelijke verplichting om plannen digitaal beschikbaar te maken.

Het actualiseren is een continu proces. Met het in werking treden van Wro werd er een overgangstermijn gesteld van 5 jaar waarbinnen gemeenten hun bestemmingsplanbestand actueel en digitaal dienen te krijgen. Deze termijn liep af op 1 juli 2013. Het bestemmingsplan 'Boreelkazerneterrein' is vastgesteld in juni 2004, waardoor dit bestemmingsplan niet meer binnen de genoemde overgangstermijn geactualiseerd hoefde te worden. Wel dient het bestemmingsplan geactualiseerd te zijn voor juni 2014.

De gemeente ziet de actualisatie van de bestemmingsplannen ook als een geschikte gelegenheid om een grotere mate van uniformiteit tussen de bestemmingsplannen onderling aan te brengen. Dit betreft zowel uniformiteit in de systematiek als in de planregels. Bovendien wordt gestreefd naar een vermindering van het aantal bestemmingsplannen (dat digitaal wordt ontsloten), waardoor een veelheid aan plannen en planvormen wordt voorkomen. De beperking van het aantal plangebieden vindt onder andere plaats door bundeling van ruimtelijk-functioneel gelijke gebieden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beheer- en ontwikkelingsvisie die voor dit bestemmingsplan is ontwikkeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur, wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie in het plangebied beschreven.

2.2 De ontstaansgeschiedenis

Het plangebied maakt onderdeel uit van de gordel vestingwerken, die in de 17e eeuw is aangelegd ter vervanging van de deels uit de middeleeuwen stammende stadsmuren. Met deze krans van bolwerken, ravelijnen, wallen en watergordels werd Deventer een belangrijke vestingstad. Vanaf de 16e eeuw was Deventer de thuisbasis voor diverse garnizoenen. De Boreelkazerne werd in 1849 gebouwd om het 4e Regiment Huzaren te huisvesten. Pas in 1934 kreeg de kazerne zijn naam, naar de oprichter van het regiment: Jonkheer Willem François Boreel.



De architect van het kazernegebouw is B. Looman, stadsbouwmeester van Deventer. Het gebouw is ontworpen in Neo-Romaanse stijl (randbogenstijl). Het heeft vier bouwlagen. Het casco is nog in originele staat en het gebouw heeft slechts ondergeschikte wijzigingen ondergaan. Behalve het gebouw is ook de erfafscheiding, een gietijzeren hekwerk, van belang.

Rond 1870 werd de vestiging Deventer opgeheven en de vestingwerken ontmanteld. Delen van de voormalige vestinggordel werden ingericht als park. In het zuidoostelijke en zuidwestelijke deel van de voormalige vestinggordel ontstond een mengeling van bedrijfsbebouwing afgewisseld met woonclusters. Het Boreelkazerneterrein bleef als militair terrein in gebruik tot 1997.

Aan het leegstaande kazernegebouw, de Boreelkazerne, is in 2000 de status Rijksmonument toegekend.

Inmiddels is op het terrein van de Boreelkazerne nieuwbouw gerealiseerd waarin diverse functies zijn gevestigd. De Boreelkazerne zelf is gerestaureerd.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

2.3.1 *Ruimtelijke structuur*

Het plangebied Boreel ligt aan de oostkant van de binnenstad van Deventer. Zoals in de vorige paragraaf omschreven is het voormalige kazernegebouw ontworpen in Neo-Romaanse stijl. Met de omliggende nieuwbouw, gerealiseerd in 2007, is getracht om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de uitstraling van het kazernegebouw, om daarmee een geheel te creëren.

Door de verbinding via het nieuwe Waltorenpad met de Walstraat is de Boreel letterlijk in verbinding gebracht met het winkelgebied van het centrum van Deventer.



Bovenaanzicht van het plangebied

2.3.2 *Functionele structuur*

2.3.2.1 *Het wonen*

In de nieuwbouw zijn circa 31 appartementen boven de winkels gevestigd.



Bovenaanzicht van de woningen in het plangebied

2.3.2.2 Detailhandel

In het plangebied is diverse detailhandel aanwezig. Er is een grote supermarkt en op de begane grond en eerste verdieping van de 'nieuwbouw' zijn diverse winkels gevestigd. In de Boreelkazerne zit een outdoor-specialzaak, de rest van het gebouw is nog niet ingevuld.

2.3.2.3 Horeca

In het plangebied zijn een restaurant en een lunchrestaurant gevestigd. Ook is horeca aanwezig als ondersteunende functie bij de recreatieve functies zoals de bioscoop.

2.3.2.4 Recreatie en sport

In de Boreel zijn diverse recreatieve voorzieningen gevestigd. Het gaat om een binnenspeeltuin, een bioscoop en een casino. Tevens is er een sportschool/fitnessclub gevestigd.

2.3.2.5 Verkeer

De Boreel is met de auto toegankelijk via de Kazernestraat. Onder de Boreel is een parkeergarage aanwezig. Ook zijn er parkeerplaatsen langs de Verzetslaan.

Het Boreelterrein is voor voetgangers en fietsers te bereiken vanaf de binnenstad via het Waltorenpad en vanaf de oostkant via een voetgangers- en fietsersbrug die over de Buitengracht loopt.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 **Europees- en rijksbeleid**

3.2.1 **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. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. 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.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 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.

In het bestemmingsplan Boreel zijn geen nationale belangen aanwezig.

3.2.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het gaat om Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Friese Waddeneilanden, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, militaire radarstations, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied, Veiligheid rond rijksvaarwegen, Verstedelijking in het IJsselmeer en de toekomstige rivierversuiming 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.

In het bestemmingsplan Boreel zijn geen nationale belangen uit de Barro aanwezig.

3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst vinden we belangrijk in Europa. De 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 vastgesteld, 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 gemeentelijk beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

3.2.4 Het Nationaal Waterplan (2009)

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.

3.2.5 Conclusie Europees- en rijksbeleid

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan wordt de huidige situatie vastgelegd. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is hierbij gericht op het jaar 2030. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en van provinciaal waterhuishoudingsplan onder de Wet op de Waterhuishouding dan wel van regionaal waterplan onder de toekomstige Waterwet.

Ruimtelijke ordening

Een van de doelen uit de omgevingsvisie is het realiseren of behouden van aantrekkelijke, gevarieerde en voldoende woonmilieus voor iedereen die in Overijssel wil wonen. Hierbij gaat het om een voldoende en flexibel aanbod van woonmilieus, die voorzien in de vraag. De visie zet in op differentiatie in woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Hierbij hoort ook de beschikbaarheid van hoogwaardige voorzieningen. Dit stelt een duidelijke opgave zowel aan nieuwbouw als aan herstructurering. Hiervoor is een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave moet de ruimte zuinig en zorgvuldig benut worden. Hiervoor wordt de zogeheten SER-ladder gehanteerd. Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen (winkels, cultuur, sport) geconcentreerd dient te worden in stedelijke netwerken.

Met gemeenten worden prestatieafspraken gemaakt en in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 wordt van gemeenten gevraagd om hun bestemmingsplannen te baseren op een woonvisie of structuurvisie waarin staat hoe zij het woningbouwprogramma invullen.

Een andere ambitie in de omgevingsvisie is het behoud en het versterken van de verscheidenheid en identiteit van (binnen)stedelijke kwaliteit. Het behouden en versterken van cultureel erfgoed is hier een onderdeel van. Ook het versterken van de kernkwaliteiten van de (binnen)steden (monumenten, architectuur, water/groen, culturele voorzieningen, stationsgebieden).

In de omgevingsvisie wordt verder ook aandacht besteed aan de economie en vestigingsklimaat. De ambitie is om een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie te creëren, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB. Hierbij horen vitale werklocaties, die aansluiten bij de vraag van ondernemingen. Ook moeten er voldoende ontwikkelingsmogelijkheden en een kwaliteitsverbetering in het toerisme en de recreatie plaatsvinden.

Waterhuishouding

Het waterbeleid is in de Omgevingsvisie beschreven vanuit diverse waterthema's: Veiligheid, wateroverlast, watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap en betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen.

Bij veiligheid worden onderscheiden: bescherming tegen overstroming en tegen wateroverlast. Het plangebied is niet gelegen in een risicogebied voor overstromingen, er is geen waterkering aanwezig. Wel ligt het gebied binnen de dijkkring Salland, zie ook paragraaf 5.4.4 Overstromingsrisico.

Voor wat betreft bescherming tegen wateroverlast geldt dat het plangebied niet binnen een primair watergebied ligt en er geen essentiële waterlopen aanwezig zijn. Er zijn vanuit dat oogpunt geen risico's voor wateroverlast.

Aan de watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap hoeft in het plangebied geen extra aandacht te worden besteed, er is geen sprake van ligging in de groen-blauwe hoofdstructuur of van oppervlaktewaterlichamen.

In verband met de betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Wel ligt het gebied in de boringsvrije zone diep pakket en drinkwater, Deventer-Ceintuurbaan en -Zutphenseweg. De winningen voor de drinkwatervoorziening die plaatsvinden in het diepe watervoerende pakket worden beschermd door middel van een milieubeschermingsgebied met de functie waterwinning. Deze bescherming heeft de vorm van een boringsvrije zone. In deze gebieden zijn alle ontwikkelingen mogelijk waarbij geen diepe boringen nodig zijn.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Met genoemd beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving omschreven. De Omgevingsverordening dient slechts als waarborg voor een deel van dat beleid. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden.

Gebiedskenmerken en ontwikkelingsperspectief

Het ontwikkelingsperspectief in het plangebied Boreel zoals in de omgevingsverordening aangegeven betreft een historische kern, binnenstad. Het plangebied valt binnen de categorie 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus'. Kernen hebben een aantal eigen karakteristieken, waardoor ze de ambitie van een breed spectrum aan woon- en werken mixmilieus completeren. De eigenheid kan versterkt worden door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met historische structuren expliciet te maken. De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die overal zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern.

Binnen de historische kern zou ruimte moeten zijn voor een multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, ov, etc.). Versterking van de eigen identiteit kan gebaseerd zijn op het historisch karakter zoals erfgoed en monumenten.

Het plangebied Boreel is in de gebiedscatalogus van de Provincie Overijssel te kenmerken als dekzandvlakte (natuurlijke laag), gelegen in een gebied met bebouwing (laag van het agrarisch cultuurlandschap) als onderdeel van de historische kern van Deventer (stedelijke laag). Aangezien het

bestemmingsplan conserverend is van aard zijn er vanuit de gebiedskenmerken geen beperkingen of aandachtspunten te noemen waarmee rekening mee hoeft te worden gehouden.

Ruimtelijke ordening

In het kader van sturen op ruimtelijke kwaliteit geldt het principe van concentratie van stedelijke bebouwing. Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken, voor Deventer is dit de Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte, eerst volgens het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'.

De provincie zet in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunding). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners.

Waterhuishouding

De omgevingsvergunning geeft regels voor het omgaan met water. Het gaat om regels en bepalingen voor zowel kwantitatief als kwalitatief omgaan met water.

Drinkwaterbescherming

Het plangebied Boreel is gelegen in de boringsvrije zone drinkwater en diep pakket Deventer-Ceintuurbaan en -Zutphenseweg. In de verordening is bepaald dat het in deze gebieden verboden is om binnen een inrichting een lozing uit te voeren in de bodem van overige vloeistoffen waarin stoffen voorkomen als bedoeld in bijlage III bij het Lozingenbesluit bodembescherming, of van koelwater of een bodemenergiesysteem tot stand te brengen, voor zover deze activiteiten plaatsvinden dieper dan vijftig meter onder het maaiveld. Tevens is het verboden om binnen een inrichting waarvoor geen vergunning krachtens hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist, een mechanische ingreep uit te voeren.

Watergebiedsreservering

Door klimaatverandering neemt de kans op overstroming en wateroverlast toe. Gebieden met risico op overstroming zijn gebieden die omgeven zijn door primaire waterkeringen en waar bij een doorbraak het risico bestaat dat het gebied onder water loopt. De verordening schrijft voor dat voor alle gebieden met risico op overstroming een overstromingsrisicoparagraaf wordt opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen.

Het plangebied Boreel ligt binnen een dijkkring, Dijkkring 53 Salland. Dit is een gebied met risico op overstroming. Voor het plangebied geldt dat er weinig urgentie is om beschermende maatregelen te nemen aangezien het gebied langzaam en minder diep onder zal lopen. Wel is aandacht besteed aan een overstromingsrisico, zie hiervoor paragraaf 5.4.4 Overstromingsrisico.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

3.3.3 Waterbeheerplan waterschap Groot Salland (2009)

Het waterbeheer 2010-2015 van waterschap Groot Salland geeft aan hoe het waterschap 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

Conclusie

De watertoets is in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 5.4 Waterhuishouding. Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

3.3.4 Nota Rioleringsbeleid (2007)

In de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007 van het waterschap Groot Salland wordt de visie met betrekking tot de bestaande en nieuwe gemeentelijke rioolstelsels weergegeven. Daarbij wordt rekening gehouden met allerlei rijksontwikkelingen en -inzichten.

De nota is strategisch en beleidsmatig van karakter en beperkt zich tot de hoofdlijnen van het rioleringsbeleid. Er wordt met name aangegeven hoe om te gaan met het afstromende regenwater.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

3.3.5 Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030' (2009)

De colleges van de gemeenten van de Stedendriehoek (Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst, Zutphen) hebben gezamenlijk de Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek' opgesteld. In december 2009 is de visie definitief vastgesteld.

De visie maakt samen met de al eerder vastgestelde Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 (RSV) het ruimtelijk beleid voor de regio 'compleet'. Beide documenten vormen samen het kader voor beleid en uitvoering op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling in de zeven gemeenten.

De uitgangspunten van de structuurvisie zijn het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van natuur en landschap, een gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving, een sterke landbouw en het toeristische profiel. De visie biedt een regionaal kader, waarbij de programma's en projecten waar mogelijk lokaal worden gerealiseerd.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

3.3.6 Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid

Dit bestemmingsplan is consolidierend van aard. Zoals bij de diverse paragrafen reeds is geconcludeerd, dient met het genoemd beleid met name bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden. Daarbij is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken (kantoren en overige bedrijvigheid), één van de belangrijkste opgaven, samen met de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte. De totale woningbouwcapaciteit op inbreidingslocaties is geschat op circa 100-150 woningen per jaar. Veel inbreidingslocaties zijn particuliere locaties waardoor gemeentelijke sturing beperkt is. Toch kan de gemeente belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarden stellen indien er sprake is van een bestemmingsplanherziening.

Daarnaast is het streven de stedelijke groenstructuur te versterken en te laten aansluiten op de structuur van het landelijk gebied. Om aansluiting te vinden en te houden met het omringende landschap wordt ingezet op het realiseren en versterken van zogenaamde 'groene vingers'. Als tegenhangers van de 'rode vingers', reiken de groene vingers vanuit het omringende landschap tot diep in de stad. Op deze wijze wordt het landschap als het ware de stad ingetrokken.

De kern van het Structuurplan 2025 wordt gevormd door de ontwikkelingsmodellen voor zowel de korte termijn, de middellange als de lange termijn en het integraal ontwikkelingsperspectief voor Deventer Stad.

De Boreel wordt in het Structuurplan gezien als onderdeel van de binnenstad. Er wordt ingezet op vergroting van de attractiviteit, verbetering van de bereikbaarheid en uitbreiding met (grootschalige) detailhandel bij de Boreelkazerne. De Boreel wordt gezien als aanvulling op het centrumgebied, waardoor de centrumfunctie van Deventer wordt versterkt.

Conclusie

De Boreel is inmiddels al ontwikkeld. Dit bestemmingsplan legt de vigerende situatie vast. Door het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan, heeft dit geen invloed op de toekomstvisie van Deventer.

3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid (2007)

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

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, 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.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2010-2015 wordt het gemeentelijk beleid voor de inzameling en het transport van het huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalwater en het overtollige hemelwater en grondwater, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. Vanaf 2008 heeft de gemeente er zorgplichten bij gekregen voor hemelwater en grondwater. Dit is een uitbreiding van de oude zorgplicht voor het stedelijk afvalwater, Naast deze verbrede zorgplicht vraagt ook de klimaatverandering aandacht.

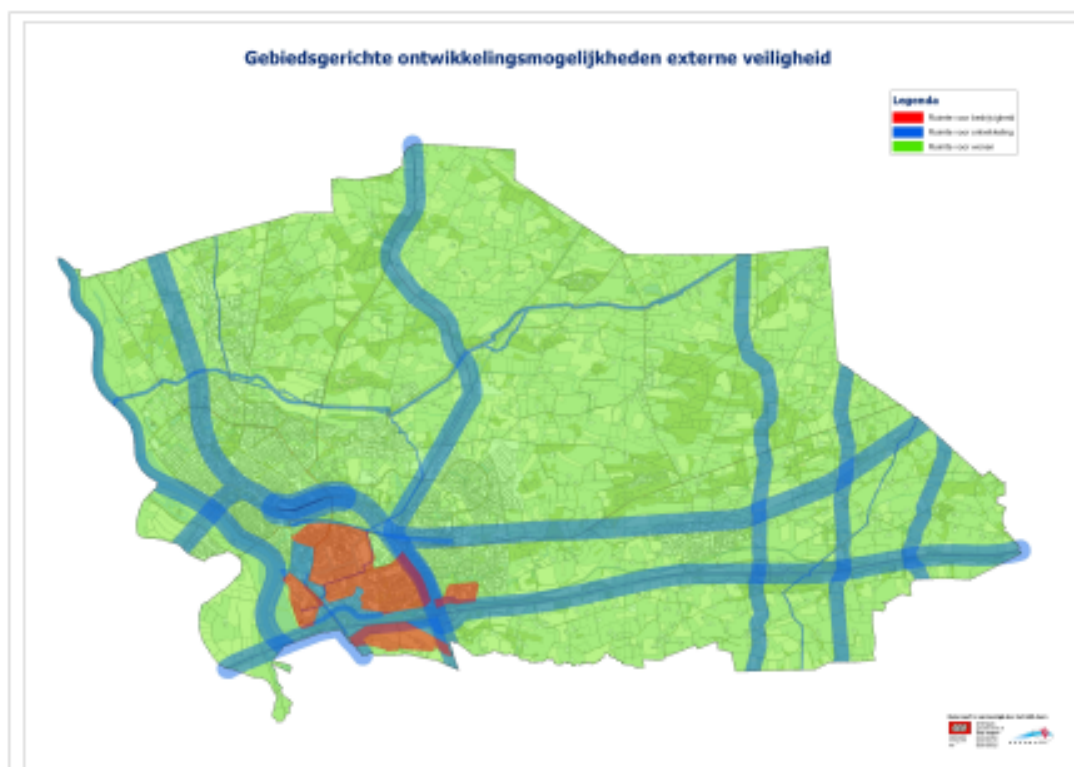
Conclusie

Onderhavig plan is consoliderend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

3.4.3 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 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. Binnen dit plangebied wordt aan deze ambitieniveaus voldaan.

Het externe veiligheidsbeleid wordt op dit moment geactualiseerd. Deze actualisatie is nog onvoldoende uitgewerkt om al op te kunnen anticiperen in dit conserverend bestemmingsplan. Het huidige kaartbeeld ambitieniveau's uit de Omgevingsvisie externe veiligheid is als volgt:



Conclusie

Dit bestemmingsplan is consolidierend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

3.4.4 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. 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. De belangrijkste consequenties voor de komende jaren zijn als volgt:

- Nieuwe woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen worden vrijwel CO₂ neutraal gebouwd;
- Bestaande woningen zijn in 2018 50% energiezuiniger;
- Gemeentelijke gebouwen zijn in 2015 50% energiezuiniger;
- Openbare verlichting en openbaar vervoer worden CO₂neutraal;
- Fietsverkeer wordt gefaciliteerd;
- Bedrijven streven naar een 4% hogere energie-efficiëntie per jaar;

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.

In het voorjaar van 2011 is de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid opgesteld. Hierin zijn de speerpunten van beleid voor 2011-2014 vastgesteld, zijn projecten in uitvoering bepaald en is een kansenkaart voor Duurzaam Deventer gemaakt. In het beleidskader duurzaamheid zijn op basis van lopende initiatieven duurzaamheidsthema's en maatregelen bepaald, om te komen tot de gemeentelijke klimaatdoelstelling, klimaatneutraal in 2030. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden. Hiertoe onderzoekt de initiatiefnemer de mogelijkheid van toepassing van warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

3.4.5 Woonvisie 2008+ (2009)

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

1. Voldoende woningen, van goede kwaliteit
2. Een ongedeelde samenleving, op wijkniveau
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners
4. Aanjagen van de doorstroming, beperken van de scheefheid

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

Het Boreelterrein valt binnen de buurtindeling in buurt 04 (Singels). Deze buurt is onderdeel van de wijk Binnenstad. In de binnenstad staan geen grootschalige woningbouwprojecten gepland. In de Woonvisie wordt vastgehouden aan bestaande plannen om de woonfunctie te versterken, zoals wonen boven winkels.

Conclusie

Ten tijde van het opstellen van de Woonvisie 2008+ was de ontwikkeling van het Boreelkazemeterrein al in voorbereiding. De appartementen in het plangebied zijn dan ook geen onderdeel meer van de woningaantallen in de Woonvisie. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het wonen boven winkels en voldoet hiermee aan de uitgangspunten uit de Woonvisie 2008+.

3.4.6 Structuurvisie Detailhandel (2010)

In februari 2010 is de structuurvisie Detailhandel vastgesteld. Met deze visie zet Deventer in op het kwalitatief verbeteren van bestaande winkelgebieden. Deventer zal de komende jaren geen nieuwe gebieden aanwijzen voor de ontwikkeling van detailhandel. De toekomst wordt gezocht in het kwalitatief verbeteren van de bestaande gebieden. Het belangrijkste uitgangspunt is dat de grote winkelgebieden (Binnenstad en Runshopping Centre De Snippeling) en de wijkwinkelcentra Keizerslanden en Colmschate de eerder toegezegde uitbreidingsmogelijkheid behouden. Daarop kunnen de kleinere buurtwinkelcentra zich kwalitatief ontwikkelen.

De Boreel maakt deel uit van de binnenstad. Binnenstad en de Boreel zijn gericht op recreatief winkelen met een lokaal en regionaal verzorgingsniveau. Sfeer, beleving en aanvullend aanbod van overige voorzieningen als horeca en leisure zijn hierbij belangrijk. Bij de Boreel gaat het om een 'eigentijds winkelcentrum', waarbij men kan funshoppen in een moderne en tegelijkertijd historische omgeving (all weather shopping).

Het supermarktaanbod in de binnenstad en de Boreel heeft een lokale verzorgingsfunctie, maar ook een boodschappenfunctie voor de hele stad. De Boreel is aanvullend aan het binnenstadassortiment en

richt zich op grootschalig en intensief bezocht detailhandelsaanbod. Hier staat, overeenkomend met de binnenstad, kijken en vergelijken centraal.

Uitgangspunt in de detailhandelsvisie is een versterking van de regionale positie van Deventer. Dit vraagt om een verdere ontwikkeling van de binnenstad en de Boreel en de verknoping tot één gebied. Voor de tweede fase van de Boreel (invulling Boreelkazerne) en de verbinding met de binnenstad (derde fase) dient een deel van de beschikbare marktruimte gereserveerd te worden. Bovendien moet de ruimtelijke relatie met de oude binnenstad versterkt worden.

Uitwerkingsaanbevelingen voor de Boreel is het versterken van de aansluiting op de binnenstad (via de Houtmarkt en Walstraat). Ook verdere vestiging van grootschalige detailhandel en leisure, aangevuld met kleinschaligere detailhandel (recreatief, delicatessen) en/of bedrijvigheid is gewenst. De kazerne zelf zou verder ingevuld moeten worden met lifestyle-gerelateerde detailhandel. Ten slotte zou de Houtmarktschool gerenoveerd moeten worden en nieuwe bebouwing aan de Pikeursbaan gerealiseerd moeten worden.

Conclusie

Inmiddels zijn een aantal aanbevelingen uit de detailhandelsvisie gerealiseerd. De bebouwing aan de Pikeursbaan/Houtmarkt is gerealiseerd en in gebruik. De verbinding tussen de Houtmarkt en de Walstraat is gerealiseerd middels het Waltorenpad. Deze delen liggen buiten het plangebied Boreel.

In dit bestemmingsplan zijn de detailhandelsmogelijkheden zoals opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan 'Boreelkazemeterrein' overgenomen. De bepalingen omtrent branchering zijn echter losgelaten, conform het nieuwe beleid zoals opgenomen in bovengenoemde structuurvisie. Door het loslaten van de beperkingen in branches sluit de Boreel functioneel beter aan op de binnenstad. De detailhandel is opgenomen binnen de bestemming Centrum - 1 en - 2. Hiermee biedt het bestemmingsplan ruimte aan de doelstellingen uit de Structuurvisie Detailhandel.

3.4.7 Horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit' (2009)

Het Horecabeleid is in juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer.

In de marktverkenning die ten grondslag ligt aan het horecabeleid zijn de verwachtingen ten aanzien van groei van het inwonertal en een hogere binding op het 'eigen' horeca-aanbod beoordeeld. De verwachting is dat een groei van de totaalomzet mogelijk zal zijn, waardoor er in de gemeente 4.000 m² tot 7.500 m² meer horeca gevestigd kan worden. Voor de periode 2007-2012 is een belangrijk deel van deze meters opgenomen in onder andere de plannen voor de Boreel.

Aan die (nieuwe) vestigingslocaties van horeca in Deventer kunnen de volgende eisen gesteld worden:

- Er moet ruimte zijn om een binnen de betreffende omgeving passende eigen verblijfskwaliteit en aantrekking te realiseren.
- De locatie moet een duidelijk meerwaarde bieden aan de totale centrumfunctie van Deventer, door een nadrukkelijk geïntegreerde ontwikkeling. Géén solitaire horeca maar in een duidelijke relatie met andere horeca, winkels en/of toeristisch-recreatieve functies.
- De locatie moet reële mogelijkheden voor horecaontwikkeling bieden, en beleidsmatig moeten voorwaarden gecreëerd zijn die een 'eigentijdse' invulling door de markt toestaan.

Op enkele locaties is uitbreiding/versterking van de horeca mogelijk, op andere locaties geldt dat de bestaande situatie geconsolideerd zal worden. Naast de diverse locaties voor nieuwe horecaontwikkelingen in de binnenstad zijn in de rand van de binnenstad (Boreelkazemeterrein) en in de periferie (Centrumgebied Colmschate) ook belangrijke locaties voor horecaontwikkeling.

De ontwikkeling van de Boreel is belangrijk voor de Deventer economie. In het bestemmingsplan Boreelkazemeterrein uit 2004 is ruimte voor een substantiële horecaontwikkeling. In het kazernegebouw zelf zijn horecavestigingen in de categorieën 2 en 3b toegestaan (oude categorie-indeling). Cat. 2 heeft hierbij een maximale oppervlakte van 4.000 m² en cat. 3b 500 m². In de noord- en oostwand zijn horecavestigingen in de categorieën 2 en 3a toegestaan, en daarnaast maximaal één vestiging in categorie 1. Deze horeca mag in totaal maximaal 1.000 m² beslaan. Een gedeelte van deze oppervlakte wordt nu ingenomen door La Place. Verder zijn binnen de functie 'familievermaak' (eveneens binnen de noord- en oostwand) maximaal twee horecavestigingen toegestaan, in categorie 3a en maximaal één vestiging in categorie 1. Deze horecavestigingen zijn integraal onderdeel van het familievermaak en dienen daaraan ondergeschikt te blijven.

Conclusie

In dit bestemmingsplan is de bestaande planologische ruimte voor horeca als zodanig vastgelegd. Doordat de bestaande planologische situatie nog niet geheel is ingevuld wordt in onderhavig bestemmingsplan nog wel ruimte geboden voor nieuwvestiging. Hiermee kan onderhavig bestemmingsplan bijdragen aan de doelstellingen uit het horecabeleidsplan.

3.4.8 Ambitiedocument: Deventer een bericht aan de stad (2010)

Voor de binnenstad van Deventer is het 'Ambitiedocument: Deventer een bericht aan de stad' 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;
- 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 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 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.

Conclusie

In het plangebied Boreel zijn geen ontwikkelingen opgenomen. Bij toekomstige ontwikkelingen in het gebied zal met het ambitiesdocument rekening moeten worden gehouden.

3.4.9 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 uitsluitend een detailhandelfunctie kunnen worden toegelaten op percelen met een winkelbestemming;
- de nieuwvestiging van prostitutiebedrijven zal uitsluitend gerealiseerd kunnen worden via een ruimtelijke ordeningsprocedure.

Het prostitutiebeleid is er op gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum zijn gesitueerd. In het plangebied Boreel zijn geen bestaande seksinrichtingen of prostitutiebedrijven aanwezig.

Conclusie

Dit bestemmingsplan sluit de vestiging van seksinrichtingen in het plangebied Boreel specifiek uit. Hiermee wordt met onderhavig bestemmingsplan uitvoering gegeven aan het prostitutiebeleid.

3.4.10 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 m²;
- 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;
- uitsluitend 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.

Conclusie

In de Boreel is sprake van een woonfunctie waarbij geregeld is dat er tevens gebruik gemaakt kan worden van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Onderhavig bestemmingsplan

sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

3.4.11 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)

Bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen moet rekening gehouden met hetgeen is bepaald in de Welstandsnota Deventer. In deze nota is de Boreel aangewezen met twee gebiedstypen.

De 'nieuwbouw' is aangewezen als 'Solitaire bebouwing'. Voor dit gebied is het vooral van belang dat verbouwingen passen bij de architectuur van het hoofdgebouw. Er is binnen dit gebied veel vrijheid, zolang de kwaliteit op zich maar voldoende is. De gebouwen worden vooral beoordeeld in de relatie tot de omgeving en de functie. Er zijn weinig welstandscriteria op van toepassing, omdat elk gebouw afzonderlijk kan worden vormgegeven. Omdat bij de welstandstoetsing vooral de relatie met het openbaar gebied van belang is, worden alle bouwplannen in dit gebied voorgelegd aan de Adviesraad Welstand.

Het Kazernegebouw is aangewezen als 'In ontwikkeling'. Dit betekent dat plannen in dit gebied aan een beeldkwaliteitplan getoetst moeten worden. Het Kazernegebouw valt tevens binnen het beschermd stadsgezicht. Voor het beschermd stadsgezicht is een beeldkwaliteitplan opgesteld 'Kwaliteit voor ogen'. In 1988 werd de binnenstad van Deventer door het Rijk aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Daarbij zijn inbegrepen de IJssel, het gebied De Worp aan de overzijde van de IJssel, de voormalige bolwerken en de Boreelkazerne aan de Houtmarkt. Met de aanwijzing wordt de binnenstad wettelijk beschermd tegen al te drastische ingrepen omdat ruimtelijk-functionele voorwaarden voor toekomstige veranderingen formeel vast zijn komen te liggen. De historische ruimtelijke karakteristiek van de gebouwde en ongebouwde ruimte dient het uitgangspunt te zijn voor nieuwe ingrepen. Dit houdt onder meer in het handhaven en herstel van historische rooilijnen en stratenpatroon, in samenhang met de schaal van de bebouwing.

Conclusie

Bij het beoordelen van bouwplannen binnen het plangebied Boreel zal aan de Welstandsnota in combinatie met een beeldkwaliteitplan worden getoetst.

Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie

4.1 Beheervisie

Het bestemmingsplan is voor een groot deel beheersgericht. Dat wil zeggen dat de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, ook wel het conserveren genoemd.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende functies die in dit bestemmingsplan mogelijk zijn en de keuzes die ten aanzien hiervan zijn gemaakt.

4.1.1 Wonen

In het plangebied "Boreel" komt de woonfunctie voor. Feitelijk betreft het appartementen boven de winkels. Voor de bouw mogelijkheden wordt de bestaande planologische regeling uit het bestemmingsplan Boreelkazemeterrein overgenomen. Een functionele toevoeging betreft het, onder voorwaarde van omgevingsvergunning, mogelijk maken van zorgwoningen. Bij recht is bij de woningen een beroep of bedrijf aan huis toegestaan.

4.1.2 Bedrijven

In de Structuurvisie Detailhandel wordt de wens uitgesproken om ruimhartig om te gaan met beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Kleinschalige bedrijvigheid kan een buurt levendig maken en economisch en sociaal versterken. Vanzelfsprekend dient het dan te gaan om bedrijvigheden die niet hinderlijk of schadelijk zijn voor hun omgeving. Ook mogen zij geen onevenredige druk op de parkeerbehoefte leggen.

Binnen dit bestemmingsplan is aan dit beleid uitvoering gegeven door het opnemen van de mogelijkheid om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Hiertoe zijn binnen de woonbestemmingen voorwaarden opgenomen.

4.1.3 Detailhandel

Uitgangspunt is dat bestaande detailhandelsvestigingen, solitair of opgenomen in het winkelcentrum ongemoeid worden gelaten. Om het functioneren van de hiërarchische detailhandelsstructuur te waarborgen is concentratie van de detailhandelsfuncties noodzakelijk. Door deze concentratie kan het bestaande verzorgingsniveau worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. In dit bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Centrum - 1' en 'Centrum - 2' rekening gehouden met de bestaande en de voorgaande planologische gebruiksmogelijkheden. Gezien de detailhandelsvisie vormt de Boreel inmiddels een volwaardig onderdeel van de binnenstad. In dit kader zijn de branches die mogelijk zijn in de binnenstad, ook in de Boreel mogelijk. In het voorgaande bestemmingsplan was een branchering opgenomen, waarmee de branches 'kleding en mode', 'schoenen', 'lederwaren' en 'warenhuis' alleen met een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk waren. Deze branchering is, conform de Structuurvisie Detailhandel (2010), dit bestemmingsplan losgelaten.

4.1.4 Horeca

Het gemeentelijke horecabeleid maakt onderscheid in verschillende categorieën van horeca. In het plangebied is binnen de centrumbestemming horeca in alle categorieën toegestaan. In de noordoostwand is zwaardere horeca mogelijk dan in het kazernesgebouw. Ook is een maximum gesteld aan het aantal horecavestigingen in bepaalde categorieën. De bestaande horecafuncties in het plangebied kunnen behouden blijven of vervangen worden door gelijkwaardige horecafuncties.

4.1.5 Infrastructuur

In het plangebied is de bestaande infrastructuur opgenomen binnen de centrumbestemmingen. Het voetgangers- en fietsersgebied ligt buiten het bouwvlak. Hiermee wordt gewaarborgd dat er een vrije ruimte blijft voor voetgangers en fietsers. De parkeergarage is opgenomen als aanduiding. Omdat er sprake is van het vastleggen van een bestaande situatie is ervoor gekozen om geen aanduidingen op te nemen voor bijvoorbeeld de toegang van de parkeergarage of de voetgangers- of fietsverbinding.

4.2 Nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen in voorbereiding waar het bestemmingsplan rekening mee zou moeten houden. Een deel van het kazernesgebouw staat nog leeg. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het vestigen van nieuwe voorzieningen in het gebouw.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

5.1.1 Archeologie

In de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (Wet op de archeologische monumentenzorg) is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij de bestemming van de grond die is begrepen in een plan als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Onderstaande paragraaf gaat in op de archeologische (verwachtings)waarden ter plaatse van het plangebied.

5.1.1.1 Grondgebruik

Het bestemmingsplangebied is vrijwel volledig bebouwd. Alleen op de binnenplaats van de Boreelkazerne is nog sprake van onbebouwd terrein. Onder de nieuwbouw van De Boreel bevindt zich een parkeerkelder. Bij de aanleg van deze kelder zijn de bovenste lagen van het bodemarchief volledig verstoord. Uit de resultaten van het noodonderzoek bij de aanleg van de kelder blijkt echter dat de kelder minder diep is uitgegraven dan de diepst gelegen archeologische resten.

Ook bij de bouw en restauratie van de Boreelkazerne is uitgebreid gegraven. De meeste ingrepen hebben waarschijnlijk niet geleid tot verstoring van de dieper gelegen middeleeuwse lagen.

5.1.1.2 Bodemgesteldheid en geomorfologie

Het natuurlijk landschap rond de stad Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (ca. 120.000-10.000 jaar geleden). De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw en vaak waren ze al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Tijdens het laatste deel van de laatste ijstijd (ca. 15.000-10.000 jaar geleden) werd ook in het IJsseldal een grote hoeveelheid dekzand afgezet. Er werd een dekzandrug gevormd, die als waterscheiding fungeerde. Hierdoor stond het noordelijke deel van de IJssel bij Deventer niet meer in contact met de Rijn en werd door het IJsseldal alleen water van lokale beken naar het noorden afgevoerd. In de loop der tijd vond vernatting plaats, omdat de beken in het IJsseldal die naar het zuiden afwaterden door overstromingen uit het rivierengebied naar het noorden werden gestuwd. Hierdoor ontstond uiteindelijk tussen 350 en 600 na Chr. een doorbraak in de waterscheiding en vanaf dat moment was (weer) sprake van een grote rivier in het IJsseldal. Het tijdstip waarop de waterscheiding doorbrak is nog onduidelijk. Duidelijk is wel dat in de prehistorie en de Romeinse tijd er geen grote rivier door het IJsseldal stroomde.

Vanaf het doorbreken van de waterscheiding tot het aanleggen van de dijken stonden grote delen van het jonge dekzandlandschap onder invloed van de IJssel. De IJssel was een meanderende rivier, waarvan de hoofdgeul zich insneed in oudere lagen en zich bij het insnijden geleidelijk verplaatste. Hierdoor ontstond een brede stroomgordel met restgeulen. In perioden van hoog water trad de IJssel regelmatig buiten haar oevers en buiten de stroomgordel. Na de bedijking vanaf de 14^{de} eeuw nam de invloed van de IJssel af, maar vonden nog wel af en toe dijkdoorbraken plaats.

Het bestemmingsplangebied stond na het doorbreken van de waterscheiding tussen 350 en 600 na Chr. onder invloed van de IJssel. Het ligt grotendeels buiten het tracé van de 14^{de} eeuwse

Snipperlingsdijk en maakte tot de 20^{ste} eeuw deel uit van de uiterwaarden. Op basis van het archeologisch onderzoek aan de Houtmarkt lijkt het Boreelterrein gelegen te zijn in een relatief laag gebied waarin mogelijk al voor het ontstaan van de IJssel een lokale beek actief was.

5.1.1.3 Beschrijving archeologische en historische elementen

Prehistorie en Vroege middeleeuwen

Het is niet duidelijk hoe dit gebied er in de prehistorie uitzag. Mogelijk lagen er ooit hogere dekzandgebieden die door de IJssel zijn geërodeerd. Het is echter ook goed mogelijk dat het gebied al in de prehistorie relatief laag gelegen was en deel uitmaakte van het stroomgebied van een beek. In beide gevallen geldt dat de verwachting voor sporen uit de prehistorie tot vroege middeleeuwen relatief laag is. De aanwezigheid van kleine zandopduikingen kan echter niet helemaal worden uitgesloten.

Middeleeuwen

Het bestemmingsplangebied is gelegen buiten de muren van de middeleeuwse stad.

Aan het eind van de 12^{de} of het begin van de 13^{de} eeuw werd rond het Bergkwartier de eerste wal aangelegd waarop vermoedelijk al snel een bakstenen muur met torens verrees. Mogelijk was buiten de muur al sprake van een droge gracht maar het is niet waarschijnlijk dat deze tot in het plangebied reikte. In de 14^{de} eeuw werd, voor de binnenste stadsmuur, een tweede bakstenen muur gebouwd. Voor deze nieuwe muur werd een brede gracht aangelegd. Deze gracht werd op kunstmatige wijze van water voorzien door water vanuit de Schipbeek de gracht in te leiden en op te stuwen.

Deze ingrepen leidden ook tot een (her)inrichting van het bestemmingsplangebied. Aan de zuidzijde van het gebied werd een stelsel van watergangen aangelegd dat de stadsgracht vanuit de Schipbeek van water moest voorzien. De rest van het water werd de Oude Haven in geleid. Om te voorkomen dat water uit de Schipbeek de laaggelegen Veenen (huidige Rivierenwijk) in kon lopen, werd een dijk aangelegd, de latere Snipperlingsdijk. Deze dijk loopt midden door het bestemmingsplangebied van west naar oost. Door de dijk werd een watergang aangelegd om water uit de Veenen af te voeren. Bij hoog water kon de watergang worden afgesloten. De resten van deze watergang zijn bij de aanleg van de parkeergarage van de Boreel opgegraven en daarna uitgebroken. Dit geldt ook voor de windmolen die naast de watergang ten zuiden van de dijk verrees. Deze opgravingen hebben echter wel aangetoond dat het middeleeuwse sporenniveau zich hier op grote diepte bevindt. Alleen de hoger gelegen resten zijn aangesneden en verwijderd, de overige delen zijn vermoedelijk intact in de bodem achtergebleven. Voor de Boreel werd in 2009 de watergang aangetroffen die van de Schipbeek naar de stadsgracht liep. Het verdere verloop van deze watergang bevindt zich nog onder het bestemmingsplangebied.

In de directe omgeving van of binnen het bestemmingsplangebied vonden nog verschillende andere activiteiten plaats. Zo lag hier sinds de late middeleeuwen de Houtmarkt. Hier werd hout uit het Duitse achterland aangevoerd, opgeslagen en doorverkocht. Ook moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een of meerdere watermolens die werden aangedreven met het water dat van de Schipbeek dat naar de haven en de stadsgracht stroomde. Uit historische bronnen komt verder de aanwezigheid van een steenbakkerij in de directe omgeving naar voren.

Nieuwe Tijd

Tussen 1597 en 1621 werd een vesting rond de stad aangelegd in de vorm van een stelsel van wallen en grachten: de bastions en ravelijnen. Het bestemmingsplangebied is voor een deel gelegen op het terrein van het voormalige Bastion Nassau. Dit bastion bestond voor verreweg het grootste deel uit een aarden wal. Alleen direct naast de Buiten Bergpoort, die zich onder de huidige Kazernestraat op de rand van het bestemmingsplangebied bevindt, was de buitenzijde van de wal afgewerkt met een mantel van baksteen. De brug voor de poort was van hout maar bevindt zich net buiten het plangebied. Een

deel van het huidige bestemmingsplangebied bevindt zich ter plaatse van de voormalige gracht van het bastion. Bij de aanleg van de gracht zijn alle oudere sporen verloren gegaan, daarom hebben deze stroken van de voormalige gracht geen archeologische verwachting meer.

In principe mocht er op de vestingwerken en in het schootsveld niet gebouwd worden.

Binnen de wallen van de vesting was echter al vrij snel wel beperkte bebouwing mogelijk. Op de kaart van Blaeu uit het midden van de 17^{de} eeuw is net buiten de middeleeuwse stad op de wallen nog steeds de Houtmarkt te zien. Ook zijn op het bastion en binnen de wallen enkele gebouwen weergegeven. Op de kadastrale kaart van 1832 zijn in het bestemmingsplangebied verschillende kleine huizen van particulieren, huurhuizen, enkele tuinen en pakhuizen weergegeven. In 1849 maakten de meeste van deze gebouwen plaats voor de bouw van de Boreelkazerne. Bij kleine archeologische waarnemingen op de binnenplaats van de kazerne zijn op geringe diepte onder maaiveld sporen van deze bebouwing teruggevonden.

In 1874 kwam de vestingwet tot stand waarin de vesting Deventer zijn rol in de landsverdediging verloor en de vesting buiten functie raakte. Tot 1878 voerde de stad onderhandelingen met de Staat der Nederlanden over het gebruik van de vrijkomende gronden maar in 1879 kon toch eindelijk worden begonnen met slechten van de wallen. Hierbij werd de wal achter de kazerne de gracht ingeschoven zodat een grote bebouwbaar terrein ontstond. De zone van de huidige Pikeursbaan en het terrein achter de Boreelkazerne bleef militair terrein. Dit terrein achter de kazerne werd geleidelijk volgebouwd. Voorafgaand aan de bouw van de Boreel werden deze gebouwen afgebroken en nu herinnert alleen de Boreelkazerne nog aan het militaire verleden van de locatie.

5.1.1.4 Verwachting, selectie

Verreweg het grootste deel van het bestemmingsplangebied heeft een hoge archeologische verwachting. De delen van het gebied waar de grachten van de vesting liggen en gelegen hebben, hebben geen archeologische verwachting meer.

Dubbelbestemming archeologie

In de gebieden binnen het bestemmingsplangebied met een hoge archeologische verwachting, kunnen resten uit alle perioden, maar met name uit de middeleeuwen en nieuwe tijd, verwacht worden. Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied'. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

In de planregels is vastgelegd dat bij ingrepen met een diepte van 50 cm of meer en een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologisch rapport kan worden verlangd. Hieronder zal worden uitgelegd waarom voor deze grenzen is gekozen.

De diepte van 50 cm is gekozen, omdat dit in de meeste gevallen de diepte van de bouwvoor is. In de bouwvoor is de bodem volledig verstoord door groundbewerking of de aanleg van bestrating en eventuele kabels en leidingen.

In de Monumentenwet is een oppervlakte van 100 m² aangegeven als ondergrens. Bodemverstoringen die kleiner zijn dan deze oppervlakte worden uitgezonderd van archeologische verplichtingen. Gemeenten zijn vrij om deze ondergrens in verordeningen of bestemmingsplannen aan te passen. Voor gebieden buiten de historische binnenstad is deze 100 m² echter een redelijke grens. In een ontgraving met een oppervlakte kleiner dan 100 m² is de waarneembaarheid van archeologische sporen in de meeste gevallen niet duidelijk genoeg en zijn uit de waargenomen sporen lastig structuren aan te wijzen. Daardoor wegen de kosten van archeologisch onderzoek niet op tegen de informatie die uit de ontgraving te halen is. In ontgravingen vanaf 100 m² zijn sporen en structuren duidelijker waarneembaar

en kan relatief meer informatie worden gedocumenteerd. Door de ondergrens op 100 m² te leggen, worden vooral kleine particuliere initiatieven ontzien.

Geen dubbelbestemming archeologie

In de delen van het bestemmingsplangebied die geen archeologische verwachting hebben, is de kans op het aantreffen van archeologische klein. Deze gebieden worden daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen met een archeologische dubbelbestemming. In dit bestemmingsplan gaat het om de locaties van de voormalige grachten.

5.1.2 Cultuurhistorie

Beschermd stadsgezicht

Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 moeten gemeenten een bestemmingsplan vaststellen voor rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten.

Een deel van het plangebied is in 1988 aangewezen als Beschermd stadsgezicht, als onderdeel van de binnenstad. Het betreft het voormalige kazernegebouw met bijbehorende buitenruimte.

In afwijking van het oorspronkelijke aanwijzingsvoorstel en op eenstemmig verzoek van alle overlegpartners (het gemeentebestuur van Deventer, Gedeputeerde Staten van Overijssel, de Rijksplanologische Commissie en de Monumentenraad) is het op de hoek van de Houtmarkt en de Kazestraat gelegen, laat 19^{de} eeuwse gebouw van de Boreelkazerne aan het beschermd stadsgezicht toegevoegd.

De reden van het toevoegen van het kazernegebouw aan het beschermd stadsgezicht zijn de ruimtelijke en architectonische kwaliteiten van dit gebouw in samenhang met de tegenovergelegen bebouwing aan de buitenzijde van het bergkwartier.

Het volledige aanwijsbesluit is opgenomen in Bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het beschermd stadsgezicht is planologisch vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.

Het overige deel van het plangebied valt buiten het beschermd stadsgezicht.

5.1.3 Rijks- en Gemeentelijke monumenten

De kazerne met de naam "Boreelkazerne" is gebouwd in 1847-'48, naar ontwerp van B. Looman, met als constructeur J.H. Rijsterborgh. Het gebouw is ontworpen in Neo-Romaanse stijl (rondbogenstijl).

Het bouwkundig ontwerp dateert uit een tijd waarin materiaal duurder was dan arbeid. De constructie verjongt per bouwlaag; de muren van de begane grond zijn 2,5 steens, van de eerste verdieping 2 steens en van de tweede 1,5 steens. Het casco is nog in originele staat. Rond 1900 zijn brandwerende deuren aangebracht. In de jaren '50 is de kazerne enigszins gemoderniseerd, enkele trappen zijn vervangen, enkele slaapzalen zijn kantoren geworden. Tussen de vleugels van het gebouw bevindt zich een gietijzeren hek uit de bouwtijd. Het voormalige kazernegebouw is in 1998 aangewezen als Rijksmonument (monumentnummer 510772). Het gebouw is casco gerestaureerd tussen 2008 en 2010. Op het moment staat het gebouw grotendeels leeg, het wordt aangeboden als winkel- en kantoorruimte.

De omschrijving van het gebouw in het monumentenregister is als volgt:

"De kazerne is opgetrokken in baksteen over drie bouwlagen met mezzanino vanaf een U-vormige plattegrond onder een met Hollandse pannen gedekt schilddak. De mezzanino verdieping met gietijzeren roosvensters is witgepleisterd waarmee een kroonlijst is gesuggereerd. De drie trappenhuisen, centraal in de drie bouwwolumes, zijn tussen brandkeermuren gevat die door de mezzaninogevel en het dakschild steken. Onder de vensterdorpels op beide verdiepingen loopt rondom een waterlijst, de onderste zwaarder uitgevoerd. Op alle verdiepingen zestienruits gietijzeren rondboogvensters met zesruits bovenlicht met radiale roedenverdeling. De zuidvleugel is met vijftien vensterassen in de buitengevel langer dan de noordvleugel met tien. De kopgevels van de vleugels tellen twee vensterassen. In de hoofdgevel aan de binnenhof tussen de brandkeermuren bevindt zich een middenpartij over drie vensterassen met daarin de entree. Deze heeft een groot half rond bovenlicht met een stervormige roedenverdeling. Aan weerszijden van de middenpartij zijn acht vensterassen. In de oksels, voor de trappenhuisen van de vleugels, zitten dezelfde entrees. De achtergevel heeft eenzelfde geleding als de hoofdgevel. Aan weerszijden van de gevel werken de kopgevels van de vleugels als hoekrisalieten. Ter hoogte van de mezzanino in de binnengevel van de vleugels en in de achtergevel bevinden zich dubbele laaddeuren. De erfscheiding bestaat uit een gietijzeren hekwerk tussen geschoorde gietijzeren pijlers met goudkleurige hellebaarden. De toegangshekken bevinden zich tussen bakstenen pijlers met uitgemetselde rondboogfriezen."

De kazerne is van cultuur-, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege de geschiedenis van de vaderlandse militaire defensie, de typologie, de beeldbepalende ligging aan de Houtmarkt en de gaafheid van het exterieur.

5.1.4 Nieuwe ontwikkelingen

Wanneer in een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden onderzocht of deze ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op eventuele archeologische en cultuurhistorische waarden ter plaatste. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

5.2 Milieu-aspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie.

5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige

functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Dit bestemmingsplan bevat o.b.v. van deze uitgave een Staat van bedrijfsactiviteiten, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

De reeds aanwezige kantoor/bedrijven/winkels binnen het plangebied Boreel worden met dit plan conserverend bestemd. Deze soorten bedrijven zijn veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de directe woonomgeving. Mogelijke overlast wordt voldoende beperkt door de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer.

5.2.2 Geluid

De gewijzigde Wet geluidhinder is op 1 januari 2007 van kracht geworden. Eén van de belangrijkste wijzigingen is dat in plaats van op basis van een maatgevende periode van het etmaal (dag of nacht, de L_{Aeq}), nu een berekening van de geluidsbelasting wordt bepaald als gemiddelde over de dag, avond en nacht, de L_{den} .

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen een geluidszone hebben. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h.

De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied.

De Wet geluidhinder maakt onderscheid in 'Nieuwe situaties' en 'Bestaande situaties'.

Nieuwe situaties

Volgens de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van een nieuwe weg en/of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszones van de wegen, onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen.

Gezien het feit dat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat wordt dit onderdeel verder buiten beschouwing gelaten.

Bestaande situaties

Bestaande situaties hoeven niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De feitelijke of toekomstige geluidbelasting speelt juridisch geen rol bij het opnieuw vaststellen van bestaande situaties binnen het plangebied. De regels voor geluid in de woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Hiermee is bij de ontwikkeling van het plangebied Boreel rekening gehouden.

5.2.3 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan is inzicht nodig in de algemene milieukwaliteit van bodem en grondwater. Daarbij gaat het om:

- Verdachte activiteiten die in het plangebied hebben plaatsgevonden (vergunningen die zijn verleend, informatie over historische gegevens);
- Nieuwe ontwikkelingen waarvoor minimaal een historisch onderzoek nodig is. Indien een locatie van functie wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 nodig. Uit het onderzoek blijkt of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) nodig zijn. Voorafgaand aan nieuwbouw kan in het kader van het Bouwbesluit nodig zijn om een onderzoek conform de NEN-5740 uit te voeren.

Voor conserverende bestemmingsplannen dient, op grond van het provinciaal beleid en programmering voor de ondergrond, minimaal een historisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit betekent controle van het bodeminformatiesysteem en het geven van een samenvatting van de bodemgegevens. Voor het plangebied 'Boreel' zijn deze gegevens in deze paragraaf opgenomen.

5.2.3.1 Grond en grondwater

Voorafgaand aan de nieuwbouw in het gebied in 2007 zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij deze onderzoeken zijn in de grond licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn, na herbemonstering, licht verhoogde gehalten aan arseen, koper en chroom aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de achtergrond-/streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

Op basis van de resultaten van deze bodemonderzoeken is er geen belemmering voor het huidige gebruik van de locatie.

5.2.3.2 Diepere grondwater

Aan de Handelskade is een fabriek gevestigd geweest die pesticiden, waaronder HCH, heeft geproduceerd en opgeslagen. Deze bedrijfsactiviteit heeft geleid tot een verontreiniging met HCH en MCB (monochloorbenzeen, een afbraakproduct van HCH). Op de (bron)locatie is in 1993-1994 in opdracht van de provincie een grondsanerung uitgevoerd. Hierbij is gekozen voor een isolatiemaatregel waarbij ongeveer tot 1 m-mv is ontgraven.

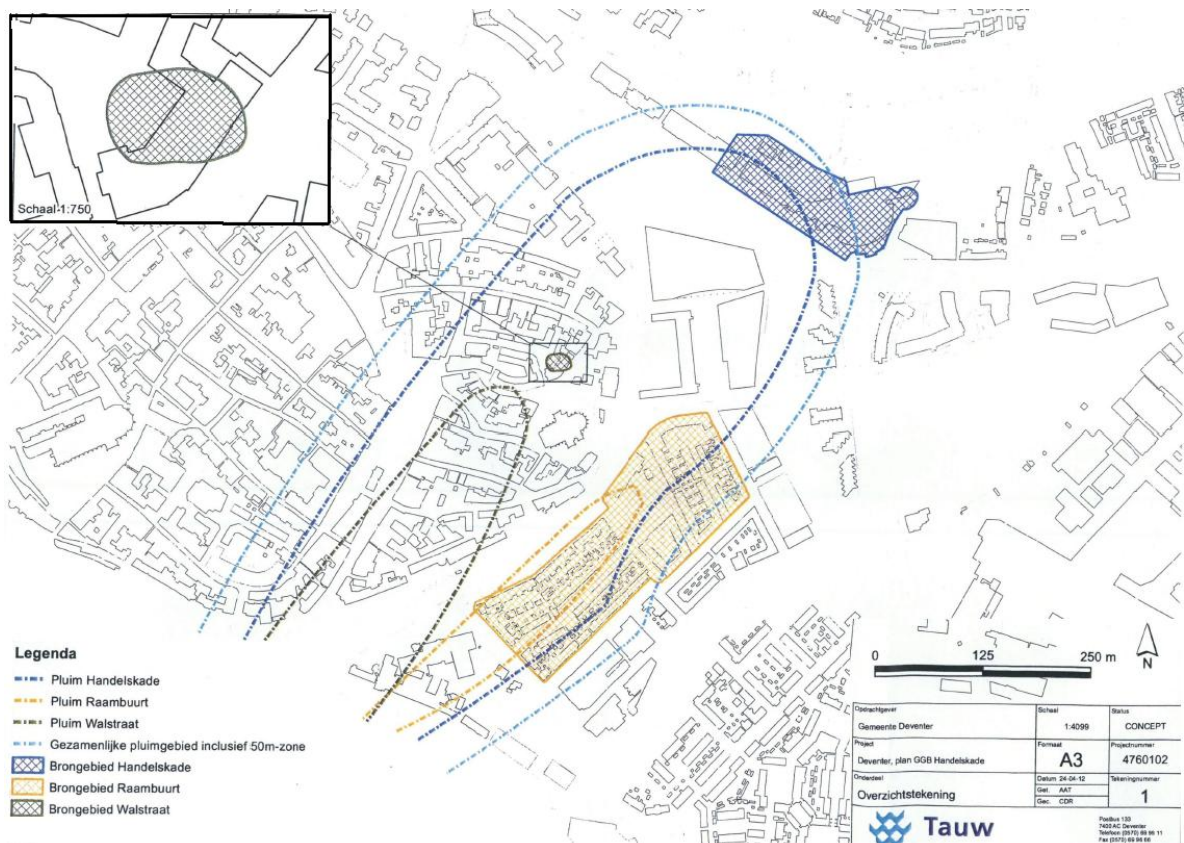
Uit onderzoek is gebleken dat in het grondwater de verontreiniging met HCH tot ca 400 meter stroomafwaarts (tot de Bergkerk) wordt aangetroffen. De MCB-pluim (grondwaterverontreiniging stroomafwaarts van het brongebied) heeft zich in het grondwater verspreid tot aan de IJssel. Deze pluimen bevinden zich onder het gebied "Boreel".

In het gebied tussen de Handelskade en de IJssel in Deventer liggen drie elkaar overlappende pluimen. Deze zijn bekend als:

- Handelskade (gevalscode OV015000011);
- Raambuurt (gevalscode DE015000051);
- Walstraat (gevalscode OV015000004).

De grondwaterverontreinigingen van deze drie gevallen verspreiden zich richting de IJssel en zijn door de jaren heen in elkaar overgelopen en vermengd.

In 2013 is een nazorgplan (Tauw, projectnummer 4760102) opgesteld. Het nazorgplan heeft betrekking op de drie bovengenoemde gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Op 13 mei 2013 is ingestemd met het gebiedsgericht nazorgplan (Beschikking Wet Bodembescherming, Gebiedsgericht nazorgplan Handelskade, Raambuurt en Walstraat te Deventer, kenmerk OV015000011, DE015000051 en OV015000004, 13 mei 2013). Op de onderstaande tekening, behorend bij de genoemde beschikking, zijn de gevalscontouren weergegeven en de contour waarop het nazorgplan betrekking heeft.



Om blootstellingsrisico's aan verontreinigd grondwater te voorkomen gelden vanuit het nazorgplan voor dit gebied de volgende gebruiksbepalingen:

- Geen eigen watervoorziening waarbij gebruik gemaakt wordt van het grondwater;
- Bedrijfsmatige onttrekking van het grondwater is toegestaan mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals omschreven in paragraaf 3.4 van het nazorgplan en rekening wordt gehouden met de verontreinigingsgraad van het grondwater in verband met zuivering en lozing.

Ter zake de aanwezigheid van peilbuizen:

- Geen handelingen verrichten waardoor de met behulp van peilbuis/peilbuizen te verrichten grondwaterbemonstering kan worden belet of belemmerd, of waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of zaken van hem of van derden dan wel waardoor het werk kan worden beschadigd;
- Binnen een straal van 1 m rondom een peilbuis geen bouwwerken oprichten, bomen of diep wortelende struiken planten, dan wel voorwerpen de grond in te drijven, of aan derden toestemming geven tot zulke handelingen, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.

Omwille van het faciliteren van het gebruik van de ondergrond bij ontwikkelingen in dit gebied, wil de gemeente de mogelijkheden voor het gebruik van de ondergrond verruimen. Om deze reden wordt oppompen van het verontreinigde grondwater ten behoeve van bemalingen en WKO vanuit het kader van de Wet bodembescherming onder bepaalde voorwaarden toegestaan. De voorwaarden voor het oppompen en beïnvloeden van het verontreinigde grondwater zijn opgenomen in het nazorgplan en in de beschikking.

De aanwezige grondwaterverontreiniging in het diepere grondwater vormt geen belemmering voor het huidige gebruik binnen het plangebied.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de '3% grens' niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) en bedraagt 1,2 µg/m³.

Dit plan is conserverend van aard en zal in die zin geen invloed hebben op veranderingen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 Algemeen

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 opgenomen in de regelgeving op dit gebied in de vorm van het plaatsgebonden risico (de kans van één op de miljoen jaar op overlijden ten gevolge van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen op een bepaalde plaats) en de zogenaamde "oriënterende waarde" van het groepsrisico (de kans op overlijden van een groep mensen ten gevolge van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen). Daarbij geldt, hoe groter de groep, hoe kleiner de kans mag zijn dat dit ongeval kan plaatsvinden. Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor bedrijven is de normstelling vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".

5.2.5.2 Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

In paragraaf 3.4.3 is al kort ingegaan om het gemeentelijk beleid voor externe veiligheid. In de Omgevingsvisie externe veiligheid is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het plangebied 'Boreel' zijn twee ambitieniveaus vastgelegd. 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 300 meter rondom het emplacement. Het gebied "Ruimte voor wonen" betreft het overige gebied binnen het bestemmingsplan.

De ambitieniveaus 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

5.2.5.3 *Bedrijven of installaties met gevaarlijke stoffen*

Op 200 meter van het plangebied ligt het spoorwegemplacement waar met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd. Het punt met het hoogste risico van het spoorwegemplacement, daar waar het emplacement op het doorgaand spoorverkeer aansluit, ligt op 1 kilometer afstand van de Boreel. De risico's van het spoorwegemplacement zijn door middel van een kwantitatieve risicoanalyse onderzocht in het rapport QRA Rivierenwijk Deventer van RoyalHaskoningDHV augustus 2013 versie 1.1. Voor dit rapport zijn de vervoerscijfers van het Basisnet spoor gebruikt dat per 1 januari 2014 in werking treedt. Voor het emplacement wordt geen PR 10-6 plaatsgebonden risicocontour berekend. Verder daalt het groepsrisico licht in de berekende "tussensituatie" dat de situatie voor dit bestemmingsplan aanduidt. Het groepsrisico blijft met een factor 0,43 ruim onder de oriënterende waarde. Dit rapport geeft tevens een representatief beeld van het groepsrisico van het Boreelterrein.

5.2.5.4 *Vervoersassen met gevaarlijke stoffen*

Op 200 meter afstand van het plangebied ligt het spoor Deventer – Apeldoorn en Deventer – Zwolle. Tot op een afstand van 200 meter vanaf een vervoersas met gevaarlijke stoffen dient volgens de circulaire Vervoer gevaarlijke stoffen rekening gehouden te worden met de mogelijke risico's van dergelijke vervoersas. De risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor zijn in augustus 2013 voor alle doorgaande sporen binnen de gemeente berekend op basis van het voornoemde Basisnet spoor. Op de sporen naar Apeldoorn en Zwolle vindt met de in werking treding nog nauwelijks vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er wordt voor die trajecten geen groepsrisico meer berekend.

5.2.5.5 *Zelfredzaamheid*

Binnen het plangebied bevinden zich woningen. De bewoners daarvan beschikken over een gemiddelde zelfredzaamheid. Verder bevinden zich in het plangebied kwetsbare objecten zoals grootschalige winkels, een sportschool en horeca. Het plangebied is goed ontsloten en kan in meerdere richtingen ontvlucht worden. Het gehele plangebied is voorzien van voldoende sirenedekking zodat de alarmering in de wijk goed hoorbaar is.

5.2.5.6 *Bereikbaarheid*

Bereikbaarheid van de risicobronnen het spoorwegemplacement en het doorgaand spoor

Het spoorwegemplacement waarop met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd is bereikbaar voor de hulpdiensten via twee ontsluitingwegen. Eén via de Berkelweg en één via de Oude Bathmenseweg.

Deze toegangen maken het mogelijk om bij verschillende windrichtingen toch de eventuele ongevalslocatie te kunnen benaderen.

Bereikbaarheid op planniveau

Het plangebied is bereikbaar voor de hulpdiensten via twee routes. Een route via de Kazernestraat aan de westzijde van het plangebied en aan de oostzijde via de Verzetslaan. Het plangebied ligt op korte afstand van de brandweerkazerne. De aanrijtijd is daarmee zeer kort te noemen.

5.2.5.7 Bestrijdbaarheid

Ten behoeve van het rangeren met gevaarlijke stoffen op het spoorwegemplacement en het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor zijn er afspraken tussen ProRail en de hulpdiensten gemaakt. ProRail heeft in samenspraak met de hulpdiensten onderzocht hoe de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid ten behoeve van het emplacement verbeterd kan worden. De investeringsbeslissing om het ten uitvoer te brengen moet nog door ProRail plaatsvinden.

Inmiddels zijn de relevante wissels van het spoorwegemplacement voorzien van ATBw dat de kans op spoorongevallen verkleint. Ook zijn er afspraken met vervoerder van gevaarlijke stoffen over het spoor die de treinen zo samenstellen dat de risico's verminderen. Het aantal te vervoeren ketelwagens met gevaarlijke stoffen neemt af. De afspraken liggen vast in het inmiddels vastgestelde Basisnet spoor dat 1 januari 2014 in werking treedt. In voornoemde risicoberekeningen is rekening gehouden met de afspraken van het Basisnet spoor.

5.2.5.8 Eindafweging

Het betreft een conserverend plan. De bebouwing wijzigt niet door vaststelling van dit plan. Anderzijds is de veiligheid op het spoor verhoogd door de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het Basisnet spoor. De ontsluiting en de vluchtmogelijkheden zijn goed in het plangebied en de aansluitende omgeving. Het restrisico wordt aanvaardbaar geacht.

5.2.6 Ecologie

5.2.6.1 Algemeen

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en /of Habitatrichtlijn. Ook is het plangebied niet gelegen binnen, maar wel op een relatief korte afstand van de Ecologische Hoofdstructuur en een beschermd natuurmonument (Natuurbeschermingswet).

Voor alle gebied is de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet van toepassing. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland. Onbekend is welke beschermde dier- en plantensoorten momenteel voorkomen in het plangebied. Gezien het overwegend bebouwde karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden beperkt zijn.

5.2.6.2 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: Beschermd Natuurmonumenten.

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.

Vlabbij het plangebied (op een afstand van ruim 600 meter) 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.

5.2.6.3 *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.

In het plangebied 'Boreel' zijn geen groenelementen aangewezen als onderdeel van de EHS. De IJssel, aangewezen als EHS-gebied, ligt op een afstand van ruim 500 meter van het plangebied. In het voorliggende bestemmingsplan zijn 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.

5.2.6.4 *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 plantensoorten.

Onbekend is welke beschermde dier- en plantensoorten momenteel voorkomen in het plangebied. Gezien het overwegend bebouwde karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden beperkt zijn. In de nabije omgeving is het bekend dat rond de Bergkerk gierzwaluwen broedplaats hebben. Het water van de grachten oogt voedselrijk. 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.

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.

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.

5.2.7 *Duurzaamheid*

Duurzaamheidthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen.

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheids denken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer het eisen als negatieve prikkel omgezet wordt in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. In het Milieubeleidsplan presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

Het thema duurzaamheid heeft met name betrekking op nieuwe ontwikkelingen. Bij de ontwikkeling van de Boreel is aandacht geweest voor het aspect duurzaamheid.

Aangezien in het bestemmingsplan 'Boreel' geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, hoeft er in dit bestemmingsplan geen extra aandacht aan duurzaamheid te worden besteed.

5.3 Leidingen en kabels

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker transport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving is het van belang minimale (bouw)afstanden in acht te nemen rond bepaalde leidingen en kabels. Om deze afstanden veilig te stellen is het mogelijk om in bestemmingsplannen dubbelbestemmingen voor de betreffende leidingen op te nemen.

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen waarvoor minimale afstanden tot bebouwing in acht genomen moet worden. Het is dan ook niet noodzakelijk om een dubbelbestemming op te nemen.

Reguliere kabels en leidingen, zoals telecomkabel en riolering, liggen over het algemeen onder openbaar toegankelijke bestemmingen. Deze kabels en leidingen brengen geen gevaar voor personen en goederen met zich mee en worden daarom niet specifiek bestemd of aangeduid.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Inleiding

Zoals in § 3.2.4 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.

5.4.2 Verslag overleg met relevante waterbeheerders

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Groot Salland op de hoogte gebracht van het plan. Er is geen sprake van een waterbelang. Het betreft een actualisering van een verouderd bestemmingsplan waarbij geen nieuwe bebouwing of andere ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

5.4.3 Drinkwaterbescherming

Zoals is opgenomen in paragraaf 3.3.2 is het plangebied gelegen in de boringsvrije zone drinkwater en diep pakket Deventer-Ceintuurbaan en -Zutphenseweg. In het gebied gelden beperkingen voor diepe grondbewerkingen. Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor dergelijke ingrepen noodzakelijk zijn. De boringsvrije zone is een milieubeschermingsgebied waarvoor de provincie op grond van de Wet milieubeheer direct bevoegd gezag is. In het bestemmingsplan is daarom geen verdere bescherming van dergelijke gebieden noodzakelijk.

5.4.4 Overstromingsrisico

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. 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 betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en 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 (dijkkringen) 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.

5.5 Verkeer en parkeren

5.5.1 Autoverkeer en parkeren

Het plangebied is voor autoverkeer toegankelijk via de ondergrondse parkeergarage, waarvan de toegang zich bevindt aan de Kazernestraat. Ook kan autoverkeer het plangebied benaderen via de Verzetslaan.

Parkeren is mogelijk in de ondergrondse parkeergarage, waar 687 parkeerplaatsen zijn. Ook aan de Verzetslaan kan geparkeerd worden.

5.5.2 Langzaam verkeer

Voor fietsers en voetgangers is het plangebied toegankelijk via de brug over de Buitengracht in het oosten en via de toegangen tot het Boreelkazerneplein in het zuiden en westen.

5.6 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op het plangebied betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale controle mogelijk dient te zijn. Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, is:

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

Bij raadsbesluit d.d. 1 juli 2000 is besloten dat bij de uitvoering van bouwplannen de normeringen genoemd in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis worden gehanteerd. Deze normeringen houden in dat naast extra eisen op woningniveau bovenop de eisen in het bouwbesluit, eisen worden gesteld aan een woongebouw/wooncomplex en aan de openbare ruimte. De mogelijkheden van het kunnen uitoefenen van sociale controle spelen hierbij een cruciale rol.

Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. 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 in meerdere of mindere mate wel mogelijk.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 6.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Ten slotte wordt in § 6.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

6.2 RO Standaarden 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld.

De SVBP2012 (standaarden) bevatten de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van oa. het bestemmingsplan, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

6.3 Planopzet

6.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het

bestemmingsplan.

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.

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.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling.

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

6.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk planregels omtrent de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel. Tevens wordt ingegaan op de definitie van woning.

Bestemmingsvlak

Een bestemmingsvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

Bouwvlak

In een aantal bestemmingsvlakken is op de analoge en digitale verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de analoge en digitale verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofddregel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwperceel

Het bouwperceel is niet op de analoge en digitale verbeelding aangegeven. In artikel 1 van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergunningvrije bouwwerken.

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden

in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen van omgevingsvergunningen.

Woning

Een woning is gedefinieerd als '*een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen*'. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer verschillende vormen van samenleven in een woning plaatsvinden die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan woongroepen, begeleid zelfstandig wonen, kamerbewoning e.d..

6.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

De planregels komen, voor een groot deel van het plangebied, overeen met het huidige gebruik van de grond en van de bebouwing. Ook sluiten de bouwregels grotendeels aan bij de bestaande bebouwing. Dit impliceert dat er voor een groot deel van het plangebied het behoud van de huidige situatie als uitgangspunt geldt.

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

Artikel 3 Centrum - 1:

Deze bestemming is opgenomen voor het kazernegebouw en het omliggende terrein.

Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan. Voor de functie detailhandel geldt dat alle branches zijn toegestaan, waardoor aangesloten wordt op de functies in de binnenstad.

Ook zijn horecabedrijven toegestaan voor zover het betreft de categorieën 2b, 3a of 3b, nader omschreven in de bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten. In de specifieke gebruiksregels is per categorie aangegeven wat de totale oppervlakte in die categorie mag bedragen.

Ook is de functie wonen binnen deze bestemming opgenomen. In het kazernegebouw zijn feitelijk geen woningen aanwezig, maar deze functie zou wel mogelijk zijn. Conform de standaard van de Deventer

bestemmingsplannen is het binnen de functie wonen ook mogelijk om een beroep of bedrijf uit te oefenen. Met afwijking is het eveneens toegestaan om zorgwoningen te realiseren. Verder zijn in het kazernegebouw nog maatschappelijke en sportvoorzieningen mogelijk. Ten slotte zijn binnen deze bestemming dienstverlening en kantoren toegestaan. Warenmarkten en standplaatsen zijn binnen de bestemming 'Centrum - 1' eveneens toegestaan.

Het kazernegebouw betreft een gemeentelijk monument. Uitgangspunt is dan ook om het pand te bestemmen volgens de bestaande situatie. Het bouwvlak is strak om de bestaande bebouwing gelegd, waardoor er geen uitbreidingsmogelijkheden bij recht zijn toegestaan. Voor het kazernegebouw zelf zijn geen goot- en bouwhoogten opgenomen, wat betekent dat de bestaande maatvoering dient te worden gehandhaafd. Ook is middels een aanduiding 'kap' aangegeven dat de bestaande dakvorm niet mag worden gewijzigd.

Bij de herontwikkeling van de kazerne zijn enkele aanbouwen gerealiseerd. De aanbouwen op het voorterrein zijn opgenomen binnen het bouwvlak en kennen wel een maximum bouwhoogte. Deze is afgestemd op de huidige situatie. Op het voorterrein is nog wel een mogelijkheid om met afwijking van het bestemmingsplan een vrijstaand gebouw op te richten van maximaal 80 m². Deze afwijkingmogelijkheid is overgenomen uit het oude bestemmingsplan.

Aan de achterzijde (oostkant) van de kazerne zijn op de tweede bouwlaag enkele erkers aangebracht. Om ervoor te zorgen dat deze erkers niet verder worden uitgebreid zijn deze specifiek aangeduid als 'overbouw'. De uitbouw ten behoeve van de toegang is opgenomen binnen het bouwvlak, hiervoor geldt dat de bestaande hoogte van toepassing is.

Het hekwerk dat aanwezig is tussen de Houtmarkt en het voorterrein van de kazerne is onderdeel van het monument. Vanwege de waarde van het hek is deze specifiek opgenomen met een bouwaanduiding, waarin is bepaald dat de bestaande afmetingen van het hekwerk moeten worden gehandhaafd. Buiten de in dit bestemmingsplan opgenomen bepalingen geldt voor alle ontwikkelingen met betrekking tot het kazernegebouw dat ook de Monumentenwet van toepassing is.

Aan de noordkant van het kazernegebouw is nog een mogelijkheid om met het afwijken van het bestemmingsplan een uitbouw ten behoeve van een entree te realiseren. De locatie waar dit mogelijk is, is als aanduiding opgenomen op de verbeelding.

Artikel 4 Centrum - 2:

De bestemming Centrum - 2 is van toepassing op het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied. In dit gebied zijn diverse functies toegestaan. Deze functies zijn overgenomen uit het oude bestemmingsplan Boreelkazemeterrein uit 2004.

Anders dan in het kazernegebouw is er binnen deze bestemming met name ruimte voor grootschalige detailhandel. Dit betreft detailhandelsvestigingen met een bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) van meer dan 1.000 m². Hierop kan voor drie vestigingen een uitzondering gemaakt worden, deze mogen een kleiner b.v.o. omvatten, tot een minimum van 700 m². Voor de branche 'supermarkt' geldt daarbij nog een beperking in een maximum b.v.o., er mag niet meer dan 3.500 m² aan supermarkten worden gerealiseerd. Indien kan worden aangetoond dat er geen duurzame ontvricting plaatsvindt van de supermarktstructuur van de kern Deventer zou met een omgevingsvergunning meer dan 3.500 m² aan supermarkten kunnen worden toegestaan. Voor de totale functie grootschalige detailhandel geldt een maximum b.v.o. van 15.500m².

Binnen de bestemming Centrum - 2 zijn ook horecavestigingen toegestaan. Verwezen wordt naar de categorieën 1a, 1b, 2a, 2b, 3a of 3b zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels, de Staat van horeca-activiteiten. Voor deze horecabedrijven is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat het totale b.v.o. niet meer bedragen dan 1.000 m² en dat er maximaal één horecavestiging gerealiseerd mag worden in de categorie 1a, 1b of 2a.

Buiten de zelfstandige horecabedrijven is er ook ruimte voor horecabedrijven binnen het concept 'familievermaak'. Binnen dit concept kunnen twee horecavestigingen in de horecacategorie 3b gerealiseerd worden en een horecavestiging in de categorie 1a, 1b of 2a. Deze horecabedrijven dienen wel ondergeschikt te zijn aan en integraal onderdeel uit te maken van het familievermaak. Buiten de

horecabedrijven kan binnen de functie 'familievermaak' ook een speelautomatenhal, een binnenspeeltuin en dergelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Hiervoor geldt voor de speelautomatenhal een maximum b.v.o. Voor de totale functie 'familievermaak' geldt een maximum b.v.o. van 2.500 m².

Verder zijn binnen deze bestemming een bioscoopcomplex toegestaan, maar ook overige voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning.

Ook het wonen is mogelijk binnen de bestemming. Deze functie kan worden gecombineerd met een beroep of bedrijf aan huis. Zorgwoningen zijn eveneens mogelijk, mits er wordt afgeweken middels een omgevingsvergunning.

Andere functies binnen de bestemming zijn dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sport.

Ten slotte zijn tevens warenmarkten en standplaatsen toegestaan.

Met de bouwregels is zo veel mogelijk ingespeeld op de bestaande situatie. De gebouwen zijn begrensd door een bouwvlak. Buiten het bouwvlak is wel de parkeergarage opgenomen. De bestaande hoogte is overgenomen op de verbeelding.

Conform de mogelijkheid uit het voorgaande bestemmingsplan is het mogelijk om op het plein een vrijstaand gebouw (kiosk) te realiseren van maximaal 100 m² ten behoeve van diverse functies. Deze mogelijkheid is nog niet benut.

De zuidwand van de noordelijke bebouwing is vormgegeven door een inham waarboven de woningen overhellen. Dit architectonische element is vastgelegd in de regels door het op te nemen als overbouw, waarbij deze aanwezig mag zijn vanaf de derde bouwlaag van het hoofdgebouw. Dit betekent dat onder de overbouw de eerste twee bouwlagen (exclusief de onderbouw, zijnde de parkeergarage) vrij blijven van bebouwing, om een vrije onderdoorgang te garanderen.

De voetgangers- en fietsersroute die vanaf de binnenstad richting de brug over de Buitengracht loopt is niet specifiek aangeduid op de verbeelding. Wel is het bouwvlak zodanig aangepast dat op deze route geen bebouwing mogelijk is.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De regels van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

Artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied:

In een groot deel van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter bescherming van deze archeologische waarden is de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied opgenomen.

In deze bestemming worden regels gesteld, gericht op het beschermen van de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Indien een aanvraag om omgevingsvergunning ziet op een bouwproject met een omvang van 100 m² en ten behoeve van het bouwproject graafwerkzaamheden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, moeten worden verricht, dan kunnen burgemeester en wethouders voordat zij een omgevingsvergunning verlenen, de aanvrager bij zijn aanvraag om omgevingsvergunning verplichten om een rapport te overleggen. In de rapportage moeten de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, zijn vastgelegd. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden.

Het archeologie beleid van de gemeente Deventer is er op gebaseerd dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor locaties met een dubbelbestemming archeologie door de gemeente Deventer kosteloos een archeologisch advies wordt opgesteld. Dit advies dient als rapport.

Het advies wordt opgesteld als een bureaustudie. In deze bureaustudie 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, dit is de gespecificeerde verwachting van de locatie. Daarna wordt gekeken of op de locatie in het verleden al diep gebouwd of gegraven is, waardoor het archeologisch bodemarchief verstoord is. In de bureaustudie wordt verder uitgewerkt in hoeverre de nieuwe plannen het bodemarchief zullen verstoren. Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. In de bureaustudie wordt uitgewerkt welke voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden. Daarnaast kan de verplichting om archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Ter voorkoming van de aantasting van waardevolle informatie in de bodem, is een verplichting opgenomen om een omgevingsvergunning aan te vragen voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden die een verstorend effect op de archeologische waarden kunnen hebben. Aan deze omgevingsvergunning kunnen dezelfde verplichtingen worden verbonden als de verplichtingen die aan een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk kunnen worden verbonden en hiervoor beschreven zijn.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een archeologische rapportage of omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht:

De cultuurhistorische waarden van het Beschermd stadsgezicht krijgen planologisch gezien een extra bescherming. Dit gebeurt door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht', in combinatie met de algemene regel zoals opgenomen in Artikel 13. In de dubbelbestemming wordt aangesloten bij de voorwaarden zoals deze gelden binnen het beschermd stadsgezicht in het bestemmingsplan Binnenstad.

Artikel 7 Waarde - Groeiplaats boom:

Aan de Houtmarkt staat een rij met Koningslindes. Deze bomen zijn aangemerkt als monumentaal. De bomen zijn niet in dit plangebied opgenomen, maar vallen binnen het bestemmingsplan Binnenstad. In dat bestemmingsplan zijn alle monumentale bomen bestemd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats boom'. Deze dubbelbestemming betreft een cirkel rond elke boom. Deze dubbelbestemming is ook deels opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Met deze dubbelbestemming 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.

6.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Artikel 8 Anti-dubbelregel:

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbelregel verhindert dat.

Artikel 9 Algemene bouwregels:

Het is wenselijk om de aanvullende werking van de gemeentelijke Bouwverordening te beperken tot een aantal specifieke onderwerpen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels:

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Verder is een bepaling opgenomen die kinderopvang tot 6 kinderen onder bepaalde omstandigheden toestaat in woningen. Dit betreft gastouderopvang, maar ook kleinschalige kinderdagverblijven. Een van de uitgangspunten is dat deze functie wel in de woonomgeving past en dat de uitstraling van het pand als woning behouden blijft.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels:

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels:

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

Artikel 13 Overige regels:

Voor het gebied dat onderdeel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht is een algemene regel opgenomen dat voor diverse activiteiten, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning, advies dient te worden gevraagd aan de planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht. Hiermee wordt voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden binnen het beschermde stadsgezicht.

6.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Ten slotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Artikel 14 Overgangsrecht:

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

Artikel 15 Slotregel:

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

6.4 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 7.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 7.3 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde "aangewezen bouwplannen" waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriële regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen de bebouwing reeds aanwezig is. Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan voor de reeds aanwezige functies. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan en blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

Concluderend kan gesteld worden dat binnen het plan Boreel geen sprake is van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente niet in de mogelijkheid en verplicht is om eventuele kosten te verhalen en er derhalve geen verplichting is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraak gehouden. Het plan is conform het vastgestelde ruimtelijk beleid en betreft een bestemming van de bestaande praktijk. Het kan daarom als onomstreden worden beschouwd. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

Vooroverleg

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.

Dit plan bevat geen uitvoeringsaspecten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Met dit bestemmingsplan zijn geen nationale, provinciale, dan wel waterschapsbelangen in het geding. Daarom heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk, de Provincie en het Waterschap.

Het waterschap Groot Salland is wel op de hoogte gebracht van het plan via de digitale watertoets. Uit deze watertoets is gebleken dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding.

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^{de} 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^{de} 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^e 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^{de} 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^{de} eeuwse te Deventer geslagen munten wijst op handelsactiviteiten. Uit de 12^{de} eeuw bestaan echter nauwelijks tekens die op handel wijzen. Met de meer algemene opleving van de Noord -Nederlandse handel en scheepvaart in de 13^e 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^{de} 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^{de} eeuw. Zij verhalen van de stichting van een kerk door Lebuïnus in de 8^{ste} 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^{de} 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^{de} eeuw. Aangenomen wordt dat de bisschop, die de proost in de eerste helft van de 12^{de} 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^{de} eeuw, de jongste uit de 12^{de} eeuw. De Polstraat heeft tot in de 12^e 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^{de} 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^e 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^{de} 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^{de} 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^{de} 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^{de} 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^{de} 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^{de} 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^{de} 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^{de} 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^{de} en begin 19^{de} 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^{de} 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^{de} 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^{de} eeuwse bebouwing daarvan structuur en bebouwingsbeeld sterk bepalen. Omdat de uitleg van de 19^{de} 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^{de} en 20^{ste} eeuwse binnenstedelijke ontwikkeling slechts enkele veranderingen ten opzichte van de 17^{de} 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^{de} 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^{de} 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^{de} eeuwse maar vooral 20^{ste} 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^{de} 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^{de} en 20^{de} 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^{de} en 18^{de} 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^{de} eeuwse uitbreidingen binnen de 17^{de} 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^{de} 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^{de} 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^{ste} 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^{de} 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.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Boreel met identificatienummer NL.IMRO.0150.D140-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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, 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 *bebouwing:*

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 *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;

1.8 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;

1.9 beroep of bedrijf aan huis:

een beroep of bedrijf 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;

1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.14 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;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 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;

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.22 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;

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.24 bedrijfsploeroppervlak:

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en overige ruimten aangewend voor de bedrijfsuitoefening van het desbetreffende bedrijf;

1.25 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;

1.26 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.27 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;

1.28 familievermaak

een voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning, niet zijnde een sportvoorziening, in hoofdzaak gericht op de jeugdige consument, waarbij spel en vermaak de belangrijkste doelstellingen vormen. Voorbeelden van specifieke familievermaak voorzieningen zijn binnenspeeltuinen al dan niet gecombineerd met theaterachtige voorstellingen, speelautomatenhal, lasergames, e.d.;

1.29 gastouderopvang

kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang;

1.30 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 grootschalige detailhandel:

detailhandelsvestiging met doorgaans een minimale bedrijfsvloeroppervlakte van 1.000 m², waarvoor vestiging buiten een winkelconcentratiegebied is toegestaan en waarvoor branchebependingen op basis van het grootschalige detailhandelsbeleid kunnen gelden;

1.32 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.33 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.34 kindercentrum

een voorziening waar kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang;

1.35 kleinschalige kinderopvang

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint. Bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen gastouderopvang en kleinschalig peuterspeelzaalwerk;

1.36 kleinschalig peuterspeelzaalwerk

de verzorging, de opvoeding en het bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen uitsluitend bestemd voor kinderen vanaf de leeftijd van twee jaar tot het tijdstip waarop die kinderen kunnen deelnemen aan het basisonderwijs, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen;

1.37 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven;

1.38 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.39 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.40 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 aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.41 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.42 seksinrichting:

de 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 worden in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

1.44 Staat van horeca-activiteiten

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van horecabedrijven;

1.45 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, zoals omschreven in artikel 5:17 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

1.46 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;

1.47 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;

1.48 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;

1.49 weg:

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;

1.50 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;

1.51 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.52 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

1.53 Woningwet:

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;

1.54 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 planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 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.

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 10.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.5.1 onder b;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 2b, 3a of 3b;
- f. kantoren;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning;
- i. sport;
- j. warenmarkten en standplaatsen;

met de daarbij behorende

- k. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen, e.d.;
- l. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, (ondergrondse) parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen e.d..

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Centrum - 1' bestemde gronden mogen uitsluitend 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 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kap' mag de bestaande dakvorm niet worden gewijzigd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' mag een overbouwing worden gerealiseerd ter hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van straatmeubilair (niet zijnde boven- en ondergrondse vuilcontainers) mag niet meer bedragen dan 2,50 m, de maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m²;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten, zuilen, kunstwerken, reclamevoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de verkeersafwikkeling mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hekwerk' dienen de bestaande afmetingen te worden gehandhaafd;

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.2 onder a en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - voorterrein' een vrijstaand bijgebouw mag worden opgericht met een bouwhoogte van niet meer dan 5,50 m en een oppervlakte van niet meer dan 80 m²;
- b. artikel 3.2.2 onder a en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - zijterrein' een aanbouw ter accentuering van een entree mag worden gebouwd, waarbij de diepte van de aanbouw niet meer mag bedragen dan 0,80m, de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,80m en de breedte van de aanbouw niet meer mag bedragen dan 4,2 m;

3.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in 3.3.1 onder a tot en met f genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend mits de planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht een positief advies heeft uitgebracht.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de horecacategorie 2b, zoals bedoeld in bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, mag niet meer bedragen dan 4.000 m²;
- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de horecacategorie 3a, zoals bedoeld in bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, mag niet meer bedragen dan 500 m²;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder b, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

3.5.2 Toepassingsvoorwaarden

De in lid 3.5.1 onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

Artikel 4 Centrum - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 10.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 4.4.1 onder a;
- c. grootschalige detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 1a, 1b, 2a, 2b, 3a of 3b;
- f. kantoren;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. sport;
- i. bioscoopcomplex, waaronder begrepen vergader- en conferentieruimten;
- j. cultuur en ontspanning;
- k. familievermaak;
- l. warenmarkten en standplaatsen;

met de daarbij behorende

- m. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen, e.d.;
- n. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, (ondergrondse) parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen e.d.;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Centrum - 2' bestemde gronden mogen uitsluitend 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 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage buiten het bouwlak is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'plein' maximaal één vrijstaand gebouw worden opgericht ten behoeve van expositiedoeleinden, detailhandel en/of horeca in de categorie 3a, zoals bedoeld in bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, met dien verstande dat de oppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 100 m² en de bouwhoogte

- niet meer bedraagt dan 4,80 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouw' mag een overbouw worden gerealiseerd waarbij de hoogte van de onderkant van de overbouw gelijk is aan de onderkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van straatmeubilair (niet zijnde boven- en ondergrondse vuilcontainers) mag niet meer bedragen dan 2,50 m, de maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m²;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten, zuilen, kunstwerken, reclamevoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de verkeersafwikkeling mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van overkappingen of luifels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' mag niet bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur' is een muur toegestaan tot een bouwhoogte van 5 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bedrijfsvloeroppervlak per grootschalige detailhandelsvestiging mag niet minder bedragen dan 1.000 m², met dien verstande dat het totale bedrijfsvloeroppervlak van de grootschalige detailhandel niet meer mag bedragen dan 15.500 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn maximaal drie grootschalige detailhandelsvestigingen toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlak van niet minder dan 700 m²;
- c. onverminderd het bepaalde onder a. mag het totale bedrijfsvloeroppervlak in de branche supermarkt niet meer bedragen dan 3.500 m²;
- d. er mag maximaal één horecavestiging gerealiseerd worden in de horecacategorie 1a, 1b of 2a, zoals bedoeld in bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten;
- e. het totale bedrijfsvloeroppervlak van de horecavestigingen, uitgezonderd de horecavestigingen ten behoeve van de functie 'familievermaak', mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- f. het totale bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de functie 'familievermaak' mag niet meer bedragen dan 2.500 m²;
- g. onverminderd het bepaalde onder f. mag binnen de functie 'familievermaak' maximaal 830 m² worden gebruikt ten behoeve van een speelautomatenhal, met dien verstande dat deze speelautomatenhal ondergeschikt is aan en integraal onderdeel uitmaakt van de functie 'familievermaak'.
- h. onverminderd het bepaalde onder f. mogen er ten behoeve van de functie 'familievermaak' maximaal twee horecavestigingen in de horecacategorie 2b, zoals bedoeld in bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, gerealiseerd worden;
- i. in afwijking van het bepaalde onder d. en onverminderd het bepaalde onder f. mag een tweede horecavestiging in de horecacategorie 1a, 1b of 2a, zoals bedoeld in bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, gerealiseerd worden, met dien verstande dat deze horecavestiging ondergeschikt is aan en integraal onderdeel uitmaakt van de functie 'familievermaak'.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat:

- a. zorgwoningen worden gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder b;
- b. wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 4.3 onder c waarbij wordt toegestaan dat het totale bedrijfsvloeroppervlak in de branche 'supermarkt' meer dan 3.500 m² bedraagt.

4.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:

- a. ten behoeve van het verlenen van de vergunning zoals bedoeld in artikel 4.4.1 onder a er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de parkeersituatie;
- b. ten behoeve van het verlenen van de vergunning zoals bedoeld in artikel 4.4.1 onder b uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat hierdoor geen duurzame ontwrichting plaatsvindt van de supermarktstructuur van de kern Deventer.

Artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 5.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 5.1,

verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- a. het bouwen uitsluitend 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
- b. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

5.2.2 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 monumenten of archeologische 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.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. op en in de gronden als bedoeld in artikel 5.1, en
- b. over een oppervlakte van meer dan 100 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen,

voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod 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.

5.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 is verplicht een rapport over te leggen 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.

5.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 5.3.1 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.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te 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 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht

6.1 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 paragraaf 5.1.2 en 5.1.3 en in bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

6.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen gelden voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermd gevelwand 1' de volgende regels:

- a. een gevel van een gebouw dient in de ter plaatse aangegeven aanduiding 'gevelijn' te worden gebouwd;
- b. een gebouw dient vrijstaand dan wel individueel aaneen te worden gebouwd;
- c. de parcellering van een straatgevel heeft eenheden van ten hoogste 8 m, tenzij
 1. de bestaande eenheden breder zijn, in welk geval de bestaande maat als maximum geldt;
 2. tenzij het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een bredere maat;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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:
 1. de dakhelling dient ten minste 40° te bedragen;
 2. de dakhelling dient ten hoogste 60° te bedragen;
 3. 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;
- g. indien de bestaande kap afwijkt van het bepaalde onder 5, mag de bestaande dakhelling en nokrichting van de kap worden toegepast;
- h. de gevel dient een verticale gevelindeling te hebben.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2 onder f 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.

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 5.1.2 en 5.1.3 en in bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 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 oppervakteverhardingen in de openbare ruimte c.q. in (particuliere) voortuinen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervakte aan sierbestrating in (particuliere) voortuinen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 6.4.1 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.

6.4.3 Toepassingsvoorwaarden

De omgevingsvergunning mag alleen worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 5.1.2 en 5.1.3 en in bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

Artikel 7 Waarde - Groeiplaats boom

7.1 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.

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.2.1 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.

7.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 7.2.1 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.

7.2.3 Toepassingsvoorwaarden

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.2.1 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 7.2.1 onder b en c zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor het voortbestaan van de waardevolle boom of bomen niet wordt bedreigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 *Bestaande afstanden en maten*

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.

9.2 *Regels bouwverordening*

De regels 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 richtlijnen voor het verlenen van omgevingsvergunning van de stedenbouwkundige regels;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een 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.

10.2 *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 milieu-categorie 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 in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² 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, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed and Breakfast-voorziening 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.

10.3 *Kleinschalige kinderopvang*

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), geen bedrijfswoning zijnde, ten behoeve van kinderopvang wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
- b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige

toename van de parkeerbehoefte hebben.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Bevoegdheid

Bij een 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 worden toegestaan 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 worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Bevoegdheid

12.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidsbelasting vanwege het weg - en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid.

Artikel 13 Overige regels

13.1 *Advies planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht*

In die gevallen waar ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht 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 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

14.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 14.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Artikel 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

14.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

14.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

14.2.4 Uitzondering

Artikel 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Boreel'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES			
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel	Bodem	Lucht
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	Autobeklederingen	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	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1		
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Computerservice- en informatietechnologiebureau'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 horeca-activiteiten

Staat van horeca-activiteiten

Categorie 1:

Grootschalige vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m² 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. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- categorie 1a: discotheken, dancings, nachtclubs;
- categorie 1b: gecombineerd eten/drinken/dansen (met kleine dansvloer van maximaal 50 m²)

Categorie 2:

Categorie 2 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

- categorie 2a: vormen van horeca die zich qua exploitatie richten op drankenverstrekking (café, bars, besloten feestzaal) welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken en
- categorie 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, 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. Categorie 3 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

- categorie 3a. vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten
- categorie 3b. overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie

Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Het onderscheid tussen de categorieën wordt primair gebaseerd op de in het algemeen te verwachten effecten op het woon- en leefklimaat. Daarnaast speelt ook de omvang van het bedrijf en de vorm van exploitatie een rol.

Categorie 1:

In de 'zwaarste' categorie 1 zijn de te verwachten (negatieve) effecten het grootst. Er wordt op grond van de bedrijfskenmerken een verschil gemaakt tussen grootschalige (over)last gevende disco's/partycentra e.d. enerzijds (categorie 1a) en grootschalige moderne eet/drink/dansgelegenheden (1b) anderzijds. In Deventer blijkt een grens van ongeveer 200 m² bruikbaar om de mate van grootschaligheid te typeren. Opgemerkt wordt dat deze oppervlaktemaat alleen gehanteerd wordt voor bedrijven waar drankverstrekking hoofdzaak is of een combinatie van drankverstrekking met eten en dansen het concept en de exploitatie bepaalt.

Categorie 2:

In categorie 2 vallen de kleinschaliger 'traditionele' drankenverstrekkers (categorie 2a) en zaken waar hoofdzakelijk maaltijden (of overnachting) worden verstrekt (2b), zoals overwegend restaurants, hotels, pensions etc. In de laatste groep 2b treffen we qua oppervlakte zowel grotere als kleinere bedrijven. Het oppervlakte criterium speelt geen rol zolang drankverstrekking geen hoofdzaak is of nadrukkelijk onderdeel van het concept en de exploitatie is.

Categorie 3

Deze categorie omvat overige horeca bedrijven die in het algemeen geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken, zoals horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richt op de winkelactiviteiten (als zelfstandige lunchrooms etc. in winkelgebied is categorie 3a) en winkel- en andere functies ondersteunende horeca die onderdeel uitmaken van de betreffende functie (horeca in musea, sportkantines, in buurthuizen, kerken etc. is categorie 3b).

