

Muggeplein 10

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Geldende bestemmingsplan	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Beschrijving huidige situatie	9
2.2 Beschrijving toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	25
4.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	25
4.2 Archeologie & cultuurhistorie	26
4.3 Milieu-aspecten	30
4.4 Leidingen en kabels	37
4.5 Waterhuishouding	37
4.6 Verkeer en parkeren	40
4.7 Sociale veiligheid	41
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	43
5.1 Inleiding	43
5.2 RO Standaarden 2012	43
5.3 Planopzet	43
5.4 Handhaving	48
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	49
6.1 Inleiding	49
6.2 Economische uitvoerbaarheid	49
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
Bijlagen bij de toelichting	51
Bijlage 1 Toelichting aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht	53
Bijlage 2 Uitleg categorieën en planregels dubbelbestemmingen archeologie	79

Planregels		89
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	91
Artikel 1	Begrippen	91
Artikel 2	Wijze van meten	99
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	101
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	101
Artikel 4	Wonen	103
Artikel 5	Wonen - Gestapeld	106
Artikel 6	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid	108
Artikel 7	Waarde - Beschermd stadsgezicht	111
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	112
Hoofdstuk 3	Algemene regels	115
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	115
Artikel 10	Algemene bouwregels	116
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	117
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	119
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	121
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	122
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	123
Artikel 15	Overgangsrecht	123
Artikel 16	Slotregel	125
Bijlagen bij de regels		127
Bijlage 1	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	127

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Bij de gemeente is het verzoek ontvangen om op het voormalige terrein van het politiebureau aan het Muggeplein 10 de bestemming "Gemengde Doeleinden" te wijzigen naar de bestemming "Wonen". Het verzoek voorziet in 4 grond grondgebonden woningen en 8 gestapelde woningen. Deze woningen worden na de sloop van het politiebureau op de bestaande fundering teruggebouwd.

Tevens is verzocht om herinrichting van het bestaande parkeerterrein op het binnenterrein. Hier worden circa 60 parkeerplaatsen gerealiseerd, deels voor de buurt (belanghebbende parkeerplaatsen), deels voor de nieuwe bebouwing.



Luchtfoto locatie voormalig politiebureau "Muggeplein 10"

Voor bovengenoemde inbreidingslocatie zijn al diverse plannen ingediend welke meerdere keren ingetrokken zijn vanwege de hoge kosten voor het noodzakelijke archeologisch onderzoek. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van woningen op de bestaande fundering van het voormalige politiebureau. De grond wordt daardoor niet geroerd en nader archeologisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

1.2 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt het bestemmingsplan Binnenstad. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 december 2012 en in werking getreden op 28 februari 2013.

1.3 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. In hoofdstuk 5 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. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het Muggeplein is onderdeel van het Noordenbergkwartier. In het Noordenbergkwartier zijn de veelal min of meer uniforme bouwvolumes van de woonhuizen en bedrijfspanden voorzien van zeer uiteenlopende gedetailleerde en gematerialiseerde gevels die het gevarieerde straatbeeld bepalen. Ook de door architectenbureau Smid en Peters ontworpen vervangende nieuwbouw uit de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw past goed in dit beeld, ondanks de geheel eigen architectuur.

De aaneenschakeling van particuliere huizen in straten en straatjes die bijna nooit recht lopen, bepalen de stedelijke morfologie en vormen een aangenaam en onopgesmukt decor.

Bijzonder in dit deel van het historische stadscentrum is het weefsel van gangen en stegen dat door de eeuwen heen is kunnen blijven bestaan. Deze uitsluitend voor voetgangers bedoelde passages vertonen geen duidelijk begin en eindpunt maar lopen als olifantenpadjes door het gebied, geen rekening houdend met mogelijke gewenste perceelgrenzen. De logistiek van deze informele infrastructuur is hier dominant aan de formele eigendomsgrenzen.



middeleeuwse gracht
 - S. (Sjia) Schuilken

Begrenzing plangebied "Muggeplein 10"

Opmerkelijk in dit stadsbeeld is het grote bouwvolume van het niet meer in gebruik zijnde politiebureau aan het Muggeplein 10. Dit uit donker bruine baksteen opgetrokken gebouw, bijna 40 jaar geleden door stadsarchitect Rademakers ontworpen vormt in het fijnkorrelige stadsbeeld een stijlbreuk, ofschoon in de detaillering wel getracht is aansluiting te vinden. Nog groter is de verstoring van de infrastructuur die het gebouw veroorzaakt. De footprint van het grote bouwvolume is nog eens uitgebreid met een groot parkeerterrein dat geheel omheind en zo voor de buurt ontoegankelijk is. Het perceel is zo groot dat destijds gekozen is voor een abrupte omlegging van de Noordenbergstraat. Alleen door een grote slinger te maken via de Molenstraat en het Lindenplein, kan de route over de Noordenbergstraat

worden hervat.

Ofschoon deze plek voor de bouw van het politiebureau niet overliep van allure, zorgde deze ingreep destijds er wel voor dat een eeuwenoude doorloop tot het verleden is gaan behoren.

De bouw van het politiebureau was destijds wel de aanzet tot de noodzakelijke reconstructie van het Noordenbergkwartier waar leegstand, verpaupering en een ongezond leefmilieu heerste. In het opwaarderen van de wijk heeft het gebouw zijn rol gespeeld en nu het ook zijn functie heeft verloren, is het herstel van het oorspronkelijke weefsel gepast.

Planopzet locatie Muggeplein

De basis gedachte achter de invulling van deze locatie aan het Muggeplein is dat er teruggebouwd wordt op de huidige begane grondvloer van het voormalige politiebureau. Dit houdt in dat de aanwezige kelder onder het gehele gebouw wordt hergebruikt als extra ruimtes voor de te bouwen woningen en appartementen.

Het binnenterrein dat als parkeerterrein dienst heeft gedaan zal de zelfde functie behouden. Het wordt deels gebruikt voor parkeerplaatsen voor de grondgebonden woningen en appartementen en voor het overige deel in openbare parkeerplaatsen.

De huidige opstallen op het binnenterrein verdwijnen en worden gebruikt voor parkeerplaatsen. Aan de zijde van de Molenstraat zal een deel van de huidige bebouwing als muur gehandhaafd blijven. De rest vakken van het binnenterrein worden ingevuld met groen.

De nieuw te realiseren grondgebonden woningen en appartementen zijn qua volume overeenkomstig de huidige bebouwing



Huidige aanzicht zijde Muggeplein



Huizige doozicht Barmhartigesteeg

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het plan behelst de bouw van 4 grondgebonden woningen en 6 tot 8 appartementen. De grondgebonden woningen hebben aan de zijde van het binnenterrein een tuin en achteruitgang.

De begane grondvloer ligt ongeveer 0,90 m boven het peil dit hoogteverschil wordt in de hal achter de voordeur door een aantal traptreden opgevangen.

De woningen bestaan uit een kelder en drie woonlagen waarbij de bovenste laag voorzien is van een dakterras. Elke woning met dakterras kent een eigen dakopbouw. Hierdoor wordt elke woning qua verschijningsvorm anders, waardoor het gevelbeeld en bouwvolume verschilt en past binnen de welstandscriteria die voor het beschermd stadsgebied gelden.

Verder is de architectuur van iedere woning zodanig dat ze duidelijk verschillen van elkaar wat ook weer naadloos aansluit bij de omringende bebouwing aan het Muggeplein. De indelingen van de gevels en de verschillende kleurstellingen van de woningen dragen daar ook aan bij.



Vogelvlucht 4 grondgebonden woningen

Aan de Barmhartigesteeg komen 6 tot 8 appartementen in 3 volwaardige bouwlagen met daaronder de huidige kelder. Het bouwvolume is gelijk qua volume aan de huidige bebouwing.

Tussen de grondgebonden woningen en de appartementen komt een doorgang die wordt overkluist door twee bouwlagen waarin een deel van de appartementen zijn opgenomen. De onderdoorgang is zo gesitueerd dat ze in de toekomst deel kan uit maken van een herstel van de historische ligging van de Noordenbergstraat welke tijdens de bouw van het politiebureau is verdwenen.

De ontsluiting van het appartementengebouw geschiedt aan de noordzijde van het gebouw op het binnenterrein.

Verder is bij de architectuur van dit deel van het gebouw rekening gehouden met de omliggende bebouwing met name aan de Barmhartigesteeg.

Onderstaande impressie geeft een beeld gezien vanuit de Barmhartigesteeg.



Aanizcht vanuit de Barmhartigesteeg

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 **Rijksbeleid**

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse Europese en nationale ruimtelijke belangen betrokken. De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees en rijksbeleid, o.a. de Nota Ruimte, worden nader uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld.

3.3 **Provinciaal 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

Wonen

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. 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.

Waterhuishouding

Het waterbeleid is in de Omgevingsvisie beschreven vanuit diverse waterthema's. Deze worden hierna per thema besproken.

Veiligheid

Bij veiligheid worden onderscheiden: bescherming tegen overstroming en tegen wateroverlast.

Bij de bescherming tegen overstroming gaat het om het geven van ruimte aan het hoofdafvoersysteem, om het in stand houden van veilige waterkeringen en om inrichtingsmaatregelen in laaggelegen gebieden. Concreet is dit naar gebieden uitgewerkt:

- Periodiek toetsen of de waterkeringen voldoen aan de gestelde normen en zonodig verbeteringsmaatregelen laten nemen. De veiligheid tegen overstroming is voor de primaire en regionale keringen normstellend bij ruimtelijke ontwikkeling.
- Ruimte gegeven aan de grote rivieren IJssel, Vecht en Zwarte Water. De afvoerfunctie van het winterbed van de rivieren is normstellend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Wateroverlast

Voor wat betreft bescherming tegen wateroverlast geldt voor de regionale watersystemen concreet op gebiedsniveau:

- de primaire watergebieden, die bij stedelijke gebieden zijn aangewezen als ruimte voor natuurlijke waterberging in extreme situaties worden vrijgehouden van ontwikkelingen, die de wateropvangfunctie belemmeren. Het belang van het water is normstellend.
- bij ruimtelijke ontwikkeling langs "essentiële waterlopen" wordt rekening gehouden met behoud van de afvoerfunctie en mogelijkheden voor vergroten van de afvoercapaciteit. Alle ontwikkelingen dienen beoordeeld te worden in het licht van het water.

Watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap

In de hieronder aangegeven gebieden wordt het waterbeheer afgestemd op het grondgebruik. Meer specifiek geldt voor watercondities het volgende:

- Groen-blauwe hoofdstructuur (EHS en ecologische verbindingzones)

In grote delen van de EHS spelen goede watercondities een belangrijke rol. In samenhang met de realisatie van de EHS worden hiervoor ook de nodige maatregelen genomen binnen de grenzen van de EHS.

- Opperlaktewaterlichamen KRW

De ecologische doelen die gesteld zijn voor de oppervlaktewaterlichamen (KRW) mogen door ruimtelijke ontwikkelingen of nieuwe functies niet onmogelijk worden gemaakt en de aanwezige situatie mag niet zodanig verslechteren dat het betreffende water in een lagere beoordelingsklasse terecht komt (stand still vereiste).

Betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen

- Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Op 26 locaties in Overijssel wordt grondwater voor drinkwatervoorziening aan de bodem onttrokken. Deze moeten afdoende worden beschermd. Er worden beperkingen gesteld aan activiteiten en ruimtelijke functies in het zgn. grondwaterbeschermingsgebied en in mindere mate in het zgn. intrekgebied. Activiteiten en functies die de kwaliteit van het grondwater negatief beïnvloeden worden geweerd of er moeten voorzieningen worden getroffen. Het belang van het water is hier normstellend.

- Het diepe watervoerende pakket in Salland

Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er geen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in dit diepe pakket.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk op de plek van de bebouwing van het voormalige politiebureau. Met de nieuwe invulling van dit bestaande stedelijk gebied is sprake van inbreiding, wat aansluit bij het provinciale beleid (SER ladder). Omdat in de nieuwe situatie sprake is van een vergelijkbaar bebouwd oppervlak, op dezelfde locatie, treedt er geen nadelige verandering op in de waterhuishouding. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op voorliggende 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. Andere onderdelen kunnen beter gewaarborgd worden door middel van bijvoorbeeld subsidies of samenwerkingsverbanden. 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.

De gemeenteraad van Deventer wordt in de verordening gevraagd om in elk bestemmingsplan te onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is.

Ruimtelijke ordening

Wonen

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.

Daarnaast wordt sterk gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de SER-ladder wordt de verplichting opgelegd om eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

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.

Een essentieel element in de verordening is dat de gemeenten verplicht zijn om hun woningbouwplannen af te stemmen met de buurgemeenten. Basis voor deze afstemming zijn de gemeentelijke woonvisies.

Waterhuishouding

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

In IPO-verband zijn afspraken gemaakt over inhoudelijke afstemming van waterverordeningen van provincies die te maken hebben met provinciegrensoverschrijdende waterschappen. Afgesproken is dat provincies waarin het kleinste deel van het grondgebied van het waterschap valt, de verordening overneemt "van de provincie waarin het grootste deel van het grondgebied van het waterschap valt. Voor Deventer betekent dit dat in het gebied van waterschap Veluwe (de Hoven e.o.) en waterschap Rijn& IJssel (Bathmen e.o en het gebied ten zuiden van de Schipbeek) de Waterverordening van de provincie Gelderland geldt.

Drinkwaterbescherming

Voor het ruimtelijk orderingsbeleid is het uitgangspunt dat het risico op vervuiling van het grondwater binnen grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden wordt tegengegaan. Er zijn daartoe bepalingen opgenomen die risicovolle activiteiten weren en ruimte bieden voor ontwikkelingen die bijdragen aan kwalitatief goed grondwater.

Watergebiedsreservering

Door klimaatverandering neemt de kans op overstroming en wateroverlast toe. Daarom zijn primaire watergebieden aangewezen, die water in extreme situaties kunnen bergen om overlast in andere gebieden te voorkomen. In deze gebieden mag worden gebouwd mits het waterbergend vermogen niet wordt aangetast.

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 (zie paragraaf 4.5.8 Overstromingsrisico) .

Voor essentiële waterlopen geldt dat er aan weerszijden een strook van 100 m wordt aangewezen die er voor moet zorgen dat dit gebied gevrijwaard wordt van ontwikkelingen die nu en in de toekomst belemmerend kunnen werken voor het waterafvoerend en waterbergend vermogen van deze waterlopen.

Milieubeschermingsgebieden met de functie waterwinning

Het is verboden om in de beschermingsgebieden van (openbare) drinkwaterwinningen schadelijke stoffen te gebruiken en/of handelingen te verrichten, die de grondwaterkwaliteit kunnen aantasten, zonder beschermende maatregelen of voorzieningen te treffen. Het betreft hier waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones.

Normering

In de Omgevingsverordening 2009 worden normen vastgelegd voor regionale waterkeringen en voor wateroverlast. Regels zijn opgesteld voor het beheer van het watersysteem en voor beheer en instandhouding van vaarwegen. De Provincie heeft een register opgesteld voor registratie van grondwateronttrekking en infiltratie.

Conclusie

Het provinciale beleid is mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor de voorziene ontwikkeling op het Muggeplein 10 en werkt indirect door op voorliggend 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

Voor de nieuwe ontwikkeling heeft afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Groot Salland. Daarvoor is het resultaat van de watertoets in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.5 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. Deze strategische nota is verder vertaald in het gemeentelijk beleid, waar in paragraaf 3.4.2 op ingegaan wordt. Hier wordt ingegaan op de toetsing van het voorliggende plan ten aanzien van dit beleid.

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.

Conclusie

Het voorliggende plan voorziet in versterking van de stedelijke structuur door middel van inbreiding van woningbouw. Daarnaast wordt een aanzet gegeven om de historische stedelijke structuur op de locatie te herstellen (Noordenbergstraat). Daarmee past het voorliggende plan in de ambitie van het structuurplan: het versterken van de stad en inbreiden waar kan.

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 bijgekregen 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

De uitgangspunten uit het waterbeleid zijn meegenomen in de planvorming voor voorliggende locatie. Een uitgebreide toelichting meer specifiek over het plan is terug te lezen in paragraaf 4.5. De conclusie is dat het voorliggende plan van geringe invloed is op de waterhuishouding ter plaatse.

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.

Conclusie

In dit bestemmingsplan is specifiek gekeken naar de mogelijke invloed van het plan op de externe veiligheid en omgekeerd. In paragraaf 4.3.5 wordt dit toegelicht. De conclusie is dat de voorliggende ontwikkeling niet van invloed is op de externe veiligheid.

3.4.4 Visie Duurzaam Deventer (2009)

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

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

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

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

- klimaat;
- ecologie;
- afval.

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

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

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

zover van toepassing zullen ook gebiedsontwikkelingen volgens dit principe plaatsvinden.

Conclusie

In dit bestemmingsplan is specifiek gekeken naar de vertaling van de duurzaamheidsambitie in het voorliggende plan. In paragraaf 4.3.7 wordt dit verder toegelicht.

3.4.5 Woonvisie 2008+ (2009)

De Woonvisie 2008+ is in maart 2009 vastgesteld. Op 10 januari 2011 is de woonvisie actueel gemaakt en opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld. De geactualiseerde Woonvisie 2008+ 'Kwaliteit en verscheidenheid' gaat over de periode 2008-2018. 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.

In de Woonvisie is voor de Binnenstad het volgende opgenomen. De Binnenstad richt zich niet op grootschalige woningbouwprojecten, maar concentreert zich op plannen waarmee de woonfunctie versterkt wordt. Voor verdere informatie zie: <http://www.deventer.nl/wonen>

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de inbreiding van een binnenstedelijke locatie waar ingezet wordt op de versterking en kleinschalige uitbreiding van de woonfunctie. Dit past binnen de kaders van de woonvisie.

3.4.6 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 het voorliggende plan worden woonbestemmingen gerealiseerd. Binnen deze bestemming bestaat de mogelijkheid tot het hebben van een beroep of bedrijf aan huis. Voorliggende bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

3.4.7 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 binnenstad aangewezen als 'historisch centrum'. In een vroeg stadium is het voorliggende initiatief voorgelegd aan de 'adviesraad welstand, planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht'.

Bevindingen adviesraad

Na bespreking van het plan in de adviesraad, heeft de adviesraad op 12 december 2012 advies uitgebracht. De adviesraad is van mening dat de kans om de Noordenbergstraat te herstellen, aangegrepen wordt door een poort in de nieuwe bebouwing aan het Muggeplein te realiseren. De opzet van het plan beoordeelt de adviesraad als positief. De voorziene variatie in de gevels van de stadswoningen wordt passend beoordeeld in de schaal en maat van het Muggeplein. Het realiseren van platte daken op deze locatie wordt niet als strijdig beoordeeld met het beschermde gezicht. Variatie in de detaillering is in de verdere uitwerking wel een aandachtspunt.

Conclusie

De adviesraad concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het ingediende plan niet lijdt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en tevens niet in strijd is met redelijke eisen van welstad. De definitieve bouwplannen worden opnieuw voorgelegd aan de adviesraad.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

Het bestemmingsplangebied wordt in westen begrensd door de Molenstraat. Aan de noordzijde door een tuinmuur achter de tuinen van de huizen aan de Lindenstraat. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de huizen aan de Papenstraat. Aan de zuidzijde vormen de Barmhartigesteeg en het Muggeplein de grens.

4.1.1 Grondgebruik

Binnen het bestemmingsplangebied stond tot 2013 het politiebureau. Het hoofdgebouw was te vinden aan de zijde van de Barmhartigesteeg. De overige delen van het terrein waren als parkeerterrein in gebruik. Op het parkeerterrein stonden langs de randen enkele kleine opstallen.

Ter plaatse van het voormalige politiebureau is de bodem in ieder geval tot de vloer van de oude kelder verstoord. Boven dit niveau zijn geen archeologische resten meer aanwezig. Hieronder moet tussen de heipalen van het politiebureau nog wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten.

Ter plaatse van het voormalige parkeerterrein stonden tot 1976 huizen die georiënteerd waren op de Molenstraat en Noordenbergstraat. Deze huizen die een middeleeuwse oorsprong kenden zijn tot maaiveld afgebroken maar zijn ondergronds bewaard gebleven. In de voormalige Noordenbergstraat die tussen de huizen doorliep, is wel sprake van enkele verstoringen door de aanleg van kabels en leidingen. Deze verstoringen zijn echter veel beperkter dan in de meeste straten van de binnenstad en beperken zich tot de bovenste meter.

4.1.2 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 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 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.

In het grootste deel van het bestemmingsplangebied is sprake van een fluviatiel terrasrest met daarover jong dekzand. Vanaf het doorbreken van de waterscheiding tussen 350 en 600 na Chr. stond het gebied onder invloed van de IJssel. Mogelijk heeft de rivier delen van de oorspronkelijke ondergrond weggeslagen waardoor de westzijde van het plangebied als het ware deel uitging maken van de uiterwaardMakte. Door de aanleg van houten kades verschoof de oever naar het westen waar ook de huidige IJsselloop ligt. De ruimte hierachter werd meters opgehoogd waardoor de invloed van het water afnam.

4.2 Archeologie & cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

In het kader van de planontwikkeling op de locatie van het voormalige politiebureau heeft uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De basis voor de archeologische verwachting van het plangebied wordt gevormd door de bureaustudie die in 2004 is opgesteld, met de titel "Archeologische Verkenning Muggeplein 10, Deventer Terrein Politiebureau". In deze bureaustudie is geïnventariseerd welke archeologische resten uit welke perioden op de locatie konden worden verwacht. Hierin werd gesteld dat de archeologische waarde op landelijke schaal van heel Deventer binnen de vroegmiddeleeuwse ringwal groot was. Dit gold in het bijzonder voor de locatie Muggeplein. Wel werd aangenomen dat de kwaliteit van het bodemarchief door de grootschalige sloop en sanering in de jaren 1970-1985 in verschillende gradaties was aangetast.

Om vast te stellen wat de invloed van deze ingrepen op het onderliggende bodemarchief was, is in 2005 inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek is een basisrapportage opgesteld, waarin de archeologische verwachting voor het terrein nader kon worden gespecificeerd en beter kon worden onderbouwd. Dit rapport draagt de titel "Rapport Inventariserend Veldonderzoek Muggeplein, Deventer, Advies voor het vervolgonderzoek". Hieronder is slechts een samenvatting opgenomen. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het rapport.

Prehistorie

Hoewel elders in de binnenstad wel sporen uit de prehistorie zijn aangetroffen, ontbreken deze in het plangebied. Hoewel niet kan worden uitgesloten dat deze sporen ontbreken doordat het laatste vlak van de opgraving niet gecoupeerd is, ligt meer voor de hand dat deze bewoning zich op de nog hogere duinen bevindt. De verwachting voor sporen uit de prehistorie is derhalve relatief laag.

Middeleeuwen

De oudste bewoningskernen van de binnenstad zijn te vinden in een zone in de omgeving van de Polstraat en mogelijk ook in een zone rond het Muggeplein. Vanaf de 9^{de} eeuw was langs de Polstraat en Noordenbergstraat waarschijnlijk sprake van een aaneengesloten bebouwingslint. Uit het onderzoek blijkt dat langs de Noordenbergstraat ter hoogte van het Muggeplein vanaf de 9^{de} eeuw ambachtslieden en mogelijk ook handelaren gevestigd waren. De onderzoekslocatie ligt op de oever van de IJssel aan de rand van het bewoonbare gebied. Van de Noordenbergstraat richting de Molenstraat begint de natuurlijke bodem snel te dalen. De oudste sporen concentreren zich dan ook langs de Noordenbergstraat terwijl de eerste huizen langs de Molenstraat pas rond 1400 ontstonden.

Aan de Noordenbergstraat werden in de 9^{de} eeuw de eerste huizen gebouwd. De eerste huizen kenmerken zich door ingegraven palen. Tegen het eind van de 9^{de} eeuw werd overgegaan op vakwerkhuisen waarvan de houten wanden rustten op de lemen vloer. In één van de werkputten werd een kelder uit deze periode aangetroffen. Op de bodem van de kelder waren nog resten herkenbaar van een houten ligger die de fundering vormde van de vakwerkconstructie. In een andere werkput kwamen

tientallen elkaar opvolgende leemvoeren uit dezelfde periode aan het licht. In de 10^{de} of de 11^{de} eeuw werden deze vloeren op hun beurt doorsneden door een hutkom.

In tegenstelling tot het Polstraatkwartier zijn geen aanwijzingen voor tufstenen huizen gevonden. Dit wijst erop dat de bebouwing nog vooral van hout was. Het ontbreken van tufsteenbouw kan betekenen dat de bewoners van deze wijk tot een andere groep behoorden dan de bewoners van het Polstraatkwartier en daardoor geen toegang hadden tot dit bouw materiaal. Het is echter ook niet uit te sluiten dat het ontbreken van tufsteenbebouwing vooral wordt veroorzaakt door de stand van onderzoek in het Noordenbergkwartier. Verder geldt dat de aard van de vondsten en sporen op het Muggeplein tot de late middeleeuwen nauwelijks afwijkt van de situatie in het Polstraatkwartier

Ook de Noordenbergstraat zelf is waarschijnlijk in de 9^{de} eeuw ontstaan en tot 1970 in gebruik gebleven. In 1970 werd het politiebureau gebouwd en verloor de straat zijn functie. Hoewel de bovenste meter van de straat bij latere graafwerkzaamheden is verstoord, waren de straatniveaus die dateren voor de 14^{de} eeuw intact. In totaal konden minimaal twaalf elkaar opvolgende straatniveaus worden vastgesteld. De meeste hiervan hadden een houten constructie die op sommige plaatsen goed bewaard was gebleven. Uit de 13^{de} eeuw dateert een tweetal houten goten aan weerszijde van de straat. Deze waren opgevuld met allerlei afval waaronder leerfragmenten, het afval van een schoenmakerij.

In de 14^{de} en 15^{de} eeuw werd het gebied aan de zijde van de IJssel in rap tempo opgehoogd en verrezen hier de eerste huizen. Het lijkt erop dat deze huizen direct in baksteen werden opgetrokken en een houtbouw fase hier ontbreekt. In dezelfde periode werden ook de houten huizen aan weerszijden van de Noordenbergstraat vervangen door bakstenen huizen. De meeste van deze huizen waren bescheiden van formaat en hadden in tegenstelling tot de woningen in de welvarender gebieden van de stad slechts bescheiden kelders. Dit heeft er voor gezorgd dat het oudere bodemarchief hieronder op veel plaatsen onverstoord is. In 1970 heeft men de huizen niet diepgesloopt maar alleen de bovengrondse delen afgebroken. Hierna zijn de kelders met puin gevuld en is over het hele terrein een laag straatzand aangebracht.

Nieuwe tijd

In de nieuwe tijd woonden hier vooral ambachtlieden en arbeiders. De meeste van de huizen in het gebied waren bescheiden van formaat dan in bijvoorbeeld het Polstraatkwartier en hadden in tegenstelling tot de woningen in de welvarender gebieden van de stad slechts bescheiden kelders.

De nieuwbouw van het politiebureau

In 1970 heeft men de huizen niet diepgesloopt maar alleen de bovengrondse delen afgebroken. Hierna zijn de kelders met puin gevuld en is over het hele terrein een laag straatzand aangebracht. De huizen aan de Papestraat gingen deel uitmaken van het politiebureau. Het gehele terrein hierachter werd opnieuw ingericht. Langs de Barmhartigesteeg verrees de nieuwbouw van het politiebureau waardoor de Noordenbergstraat verdween. Het binnenterrein omsloten door het hoofdgebouw van aan de zuidzijde, de Molenstraat aan de westzijde, de achtertuinen van de huizen aan de Lindenstraat aan de noordzijde en de achtergevels van de huizen aan de Papestraat aan de oostzijde werd als parkeerterrein ingericht. Tot 2004 bleef het terrein als politiebureau in gebruik.

Verwachting, selectie

De locatie van het Muggeplein ligt in een gebied met een zeer hoge verwachting. Deze verwachting werd bevestigd door het verkennend onderzoek ter plaatse. Ook bleek hieruit dat het terrein door de sloop van de huizen en de nieuwbouw van het politiebureau nauwelijks verstoord was en daardoor een uitzonderlijk goed behouden bodemarchief kende.

Het gevolg was dat nieuwbouw pas na een zeer kostbaar archeologisch onderzoek zou kunnen

plaatsvinden. Samen met andere tegenvallers zorgde dit ervoor dat het terrein niet rendabel kon worden ontwikkeld in de gekozen vorm. Daarom is door de initiatiefnemer, een nieuw plan ontwikkeld. Dit plan voorziet in nieuwbouw op de locatie van het voormalige politiebureau. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande fundering waardoor geen archeologisch onderzoek nodig is. Het binnenterrein zal worden ingericht als parkeervoorziening voor de bewoners. Ook zal op maaiveld een betaald parkeervoorziening worden aangelegd.

Dubbelbestemmingen archeologie

In de gebieden binnen het bestemmingsplangebied met een zeer 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 RAAP Archeologisch Adviesbureau een zeer hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming 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 30 cm of meer en een oppervlakte groter dan 10 m² een archeologisch rapport kan worden verlangd. Hieronder zal worden uitgelegd waarom voor deze grenzen is gekozen.

De diepte van 30 cm is gekozen, omdat de middeleeuwse muur en vloerresten vaak niet dieper dan dit niveau zijn uitgebroken. De bovenste 0,3 m is verstoord bij de aanleg van de parkeerplaats.

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. De binnenstad kent een zeer grote informatiedichtheid. Juist in de middeleeuwse stad hebben op een relatief kleine oppervlakte veel verschillende activiteiten plaatsgevonden die hun sporen hebben achtergelaten. Ook bij een relatief kleine bodemingreep gaat daarom veel informatie verloren. Daarom is de ondergrens hier net zoals elders in de binnenstad gesteld op 10 m².

4.2.2 Cultuurhistorie

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of Rijksmonumenten gelegen waarmee rekening moet worden gehouden.

Cultuurhistorische waarden

De herontwikkeling

Het geplande herontwikkeling bestaat uit een huizenrij, die gebouwd wordt op de behouden gebleven kelder verdieping van het voormalige politiebureau. Een deel van de huizenrij vormt de noordelijke pleinwand, de rest de straatwand van de Barmhartige steeg richting Papenstraat.

De huizenwand wordt op de plaats van het voormalige beloop van de Noordenbergstraat onderbroken met een doorgang van ongeveer 4 meter breedte en hoogte.



Uitsnede topografische kaart 1900 en de situatie nu met de globale ligging van het Muggelplein en de historische ligging van de Noordenbergstraat weergegeven.

Geschiedenis van het gebied

De voorliggende locatie maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. 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 inspelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

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.

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.

Binnen deze nog altijd overwegend als historisch gaaf aan te merken nederzetting kunnen naast de min of meer autonome negentiende- en twintigste-eeuwse binnenstedelijke ontwikkeling slechts enkele veranderingen ten opzichte van de zeventiende-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, en de 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 stadsplattegrond verspreide al dan niet pleinachtige grotere ruimten zoals het Muggeplein, de Stromarkt, de Nieuwe Markt, het Grote Kerkhof, de Brink en het Bergkerkplein.

De inrichting van de open ruimtes 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 vormde een aantal zich niet in stedenbouwkundige structuren voegende overheidsgebouwen zoals het voormalige, inmiddels tot de kelder gesloopte politiebureau.

Conclusie

Zoals aangegeven is de locatie van het voormalige politiebureau een van de locaties die door ingrepen in de 19e eeuw een verandering hebben gebracht in het historische stratenpatroon. Om dit te herstellen wordt in het voorliggende plan rekening gehouden met een herstel van dit historische stratenpatroon.

Dit wordt gerealiseerd met een onderdoorgang in de voorliggende geplande bebouwing aan het Muggeplein. De onderdoorgang geeft aanzet tot het herstel van de oorspronkelijke Noordenbergstraat. Het voorliggende plan draagt daarmee bij aan het herstel van de cultuurhistorische waarden.

4.3 Milieu-aspecten

Het voorliggende bestemmingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

4.3.1 **Bedrijven en milieuzonering**

Het oprichten van woningen is niet vergunningsplichtig vanuit de Wet milieubeheer. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door overwegend woonfuncties. In de omgeving van het plangebied liggen verschillende bedrijfsmatige functies. Het gaat hierbij om functies als kantoor aan huis, detailhandel en maatschappelijke functies. Deze functies hebben een beperkte milieu-invoed op de omgeving en zijn derhalve goed te combineren met de woonfuncties. De maximale milieubelasting van deze bedrijven naar de omgeving, wordt vooral bepaald door bestaande woningen die dicht op de bedrijven zijn gesitueerd. Deze nieuwe ontwikkeling legt dan ook geen extra beperkingen op aan de bedrijfsvoering van deze bedrijven. De bij het plangebied behorende parkeerplaats, staat ten dienste van het nieuwe woongebouw. Het is dus geen openbare parkeerplaats waar tegen betaling door derden parkeert kan worden. Deze functies wordt dan ook niet beschouwd als een inrichting in de zin Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit).

4.3.2 **Geluid**

Gevolgen parkeerbewegingen op de bestaande woonomgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting als gevolg van de parkeervoorziening binnen de planlocatie (Abovo Acoustics, Rapportno.: W1534-1-GB, d.d. 8 april 2011).

In het onderzoek is getoetst aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. Opgemerkt wordt dat de te realiseren parkeervoorziening geen inrichting is in de zin van het Activiteitenbesluit. Hiermee zijn de normen uit het Activiteitenbesluit formeel niet van toepassing.

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde geluidniveau (L_{Ar,t}) op basis van het Activiteitenbesluit niet overschreden wordt.

Het maximale geluidniveau, op grond van het Activiteitenbesluit wordt wel overschreden tot maximaal 81 dB(A). Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het dichtslaan van portieren van auto's.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat zijn de volgende overwegingen aan de orde:

- Er zijn redelijkerwijs geen maatregelen te nemen om de optredende maximale geluidniveaus te beperken;
- Het parkeerterrein wordt alleen gebruikt voor de omwonenden;
- Bij de toetsing van wegverkeer in het kader van de ruimtelijke ordening wordt het maximale geluidniveau niet betrokken;
- Parkeergeluiden, zoals afkomstig van dichtslaan van portieren, zijn veel voorkomend en geaccepteerd in een stedelijke leefomgeving;
- De vigerende bestemming maakt ook parkeren mogelijk, door het plan verslechtert het woon- en leefklimaat niet.

Op grond van de bovenstaande overwegingen is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaai Wet geluidshinder

Op grond van de Wet geluidshinder hebben wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur geen geluidzone. Wel moet rekening worden gehouden met de geluidbelasting in het kader van een goede

ruimtelijke ordening. Op grond van de beperkte verkeersintensiteit in de omgeving van het Muggeplein is de geluidbelasting hier beperkt. Daarmee is de heersende geluidbelasting acceptabel en passend voor deze omgeving.

Conclusie

- De akoestische gevolgen van de parkeervoorziening, op de omliggende woonomgeving, zijn zodanig beperkt dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig beïnvloed wordt.
- De akoestische gevolgen van het wegverkeer op de nieuwe woonbestemmingen zijn zodanig beperkt dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig beïnvloed wordt.
- Voor het aspect geluid is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat

4.3.3 Bodem

Op de locatie zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd. In juli 2009 is een historisch onderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd (Acorius, documentnummer P09-0307-1). Op basis van dit onderzoek zijn binnen de locatie de volgende activiteiten verdacht voor de aanwezigheid van een verontreiniging:

- Opslag afgewerkte olie;
- Olieverontreiniging uit voorgaand bodemonderzoek;
- Activiteiten op buurpercelen;
- Asbest.

Bij archeologische werkzaamheden is een kelder met asbesthoudend materiaal aangetroffen. Het asbesthoudende materiaal is van de locatie verwijderd. Het is niet bekend of buiten deze kelder asbest in de grond aanwezig is. De locatie is hiervoor verdacht.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Op de locatie is in maart 2010 een verkennend en nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd door BOOT organiserend ingenieursburo (documentnummer P09-0307-1-53). Een deel van de locatie is niet onderzocht vanwege de aanwezigheid van bebouwing (politiebureau, garageboxen en fietsenstalling).

Op basis van het vooronderzoek is onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de volgende deellocaties:

- A. Onderzoekslocatie (muv politiebureau, garageboxen en fietsenstalling);
- B. Verkennend asbest in bodemonderzoek;
- C. Activiteiten buurperceel (werkplaats, bovengrondse opslag afgewerkte olie, OWAS, wasplaats en dieseltank);
- D. Voormalige bovengrondse olieopslag (afgewerkte olie 2000 liter);
- E. Sterke olieverontreiniging garageboxen.

De belangrijkste bevindingen ten opzichte van het verkennend bodemonderzoek zijn:

- De veldwerkzaamheden en analyses zijn uitgevoerd volgens het besluit bodemkwaliteit, hoofdstuk "kwalibo";
- Zintuiglijk zijn zwakke tot matige bijmengingen met baksteen en/of puin aangetroffen. Een enkele maal is een boring gestaakt vanwege baksteenpuin. De olieverontreiniging ter plaatse van de garageboxen is getraceerd en zintuiglijk aangetroffen in een bodemlaag vanaf 2,8 tot circa 4,25 m-mv. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De resultaten per deellocatie zijn onderstaand samengevat:

Gehele onderzoekslocatie (A)

In de bovengrond is lokaal een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik en lood aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan molybdeen aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden/streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden;

Asbestonderzoek (B)

In een mengmonster van de bovengrond is een sterk verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de interventiewaarde. Het toegangspad bestaat deels uit gebroken puin. Hierin is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

Activiteiten buurperceel (C)

In het grondwater zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Voormalige bovengrondse olieopslag (D)

In de grond en in het grondwater zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden/streefwaarden.

Olieverontreiniging garageboxen (E)

In de grond is in 2 boringen een licht verhoogd gehalte aan minerale olie (maximaal 170 mg/kg d.s.) aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de streefwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan xylenen, naftaleen en minerale olie aangetoond.

Resultaten nader asbestonderzoek

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is in oktober 2012 een nader asbestonderzoek uitgevoerd door BOOT (projectnummer P09-0307-031). De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn:

- Er heeft geen goede terreininspectie kunnen plaatsvinden vanwege de nagenoeg volledige verharding van het terrein. Daarnaast zijn de sleuven tot maximaal 1,0 m-mv doorgezet. Dit is gebaseerd op de geplande werkzaamheden in relatie tot bescherming van archeologische waarden;
- Bij het onderzoek zijn in een enkele sleuf in de bodemlaag van 0,5 tot 1,0 m-mv asbestverdachte plaatjes aangetroffen. In de overige sleuven is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- Het gemiddelde gehalte aan asbest per ruimtelijke eenheid blijft ruim beneden de interventiewaarde. Er is geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging.

Conclusie

Op een deel van de locatie is zintuiglijk asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het gemiddelde gehalte aan asbest per ruimtelijke eenheid blijft beneden de interventiewaarde. Er is geen sprake van een geval

van ernstige verontreiniging.

Daarnaast zijn op de locatie (inclusief verdachte deellocaties) in grond en grondwater maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of olie aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Er is op basis van de overige resultaten geen aanleiding voor aanvullend onderzoek en/of (sanerings)maatregelen.

Ruimtelijke procedure

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat op de locatie geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Dit betekent dat er, vanuit de ruimtelijke procedure, geen belemmering is voor de geplande ontwikkeling van de locatie.

4.3.4 Luchtkwaliteit

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekende 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.

Uit de NIBM-tool (www.infomil.nl) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' ongeveer ligt bij een toename van het verkeer met ca. 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer). Op grond de 'nibm-tool' bestaat het vermoeden dat de ontwikkeling daarom niet in betekende mate zou kunnen bijdragen.

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 en dat de extra woningen geen overschrijding zullen veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

4.3.5 Externe veiligheid

Transport van gevaarlijke stoffen over de IJssel en het spoor brengen risico's voor de omgeving met zich mee. Het thema externe veiligheid is erop gericht om de risico's voor mensen die zich in de nabijheid van onder andere transportassen gevaarlijke stoffen bevinden, te beperken. Externe veiligheid maakt onderscheid tussen risicobronnen en risico-ontvangers.

De risicobronnen die in de nabijheid van dit plan liggen zijn de rivier de IJssel en het spoor Apeldoorn – Deventer. Over deze transportassen worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

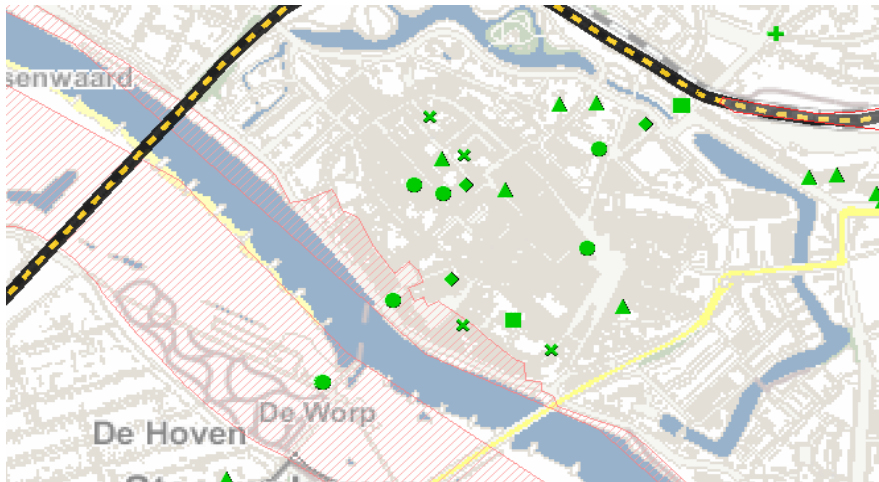
Bij risico-ontvangers worden het plaatsgebonden risico en het groepsrisico onderscheiden. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie bevindt. Hoe dichterbij de bron, hoe groter het risico. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat, in het geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen in één keer een groep van een bepaalde omvang dodelijk wordt getroffen. Hoe meer mensen bij de bron, hoe hoger het groepsrisico.

Vervoer over de IJssel

Over de rivier de IJssel vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. De IJssel maakt deel uit van een vervoersnetwerk voor gevaarlijke stoffen over water, beschreven in het definitief ontwerp Basisnet water. Het plan Muggeplein is hieraan getoetst. Voor het Basisnet water zijn risicoberekeningen opgesteld. Daaruit blijkt dat voor de binnenvaart tot 2030, met alle denkbare ontwikkelingen, geen PR 10-6 contour op de oever terecht komt en dat nergens de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden.

In het definitief ontwerp basisnet water worden enkele begrippen geïntroduceerd waaraan getoetst moet worden. Dit is de waterlijn en het plasbrandaandachtsgebied. De waterlijn wordt gedefinieerd als de grenslijn die wordt bepaald door de waterstand die meestal aanwezig is of die met enige regelmaat optreedt. Voor de IJssel met de sterk wisselende waterstanden is dit de waterstand die maximaal 50 dagen per jaar wordt overschreden. Deze waterlijn geldt als begrenzing van de maximale ruimte die de PR 10-6 contour mag innemen. Vanaf die waterlijn wordt een plasbrandaandachtsgebied gedefinieerd van 25 meter breed. In geval van de IJssel wordt daarbovenop het winterbed van de rivier als plasbrandaandachtsgebied aangewezen. De waterkering die in de binnenstad door de bebouwing loopt begrenst het plasbrandaandachtsgebied. Buiten het plasbrandaandachtsgebied is het aspect externe veiligheid niet meer van belang.

Ter hoogte van het plangebied vormt de winterdijk de begrenzing van het plasbrandaandachtsgebied. Het plan Muggeplein ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied, waardoor het aspect externe veiligheid niet van belang is. Zie voor de loop van de winterdijk door de stad de onderstaande afbeelding. De rode lijn geeft de loop van de winterdijk door de binnenstad aan.



Uitsnede risicokaart

Vervoer over het spoor

De andere nabijgelegen risicobron is het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen. Deze transportas ligt op meer dan 400 meter van het plangebied en is derhalve niet van belang voor het plan.

Conclusie

Op basis van bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid niet relevant is voor de beoogde planontwikkeling.

4.3.6 Ecologie

4.3.6.1 Algemeen

Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden met natuurwaarden wordt enerzijds geregeld door de Natuurbeschermingswet (vooral Natura 2000 gebieden langs de IJssel) en de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (vooral Ecologische Hoofdstructuur, buiten de stad). Het plangebied bevindt zich in de Binnenstad. In 2009 is een Natuurtoets ten behoeve van de realisering van onderhavig plan uitgevoerd. Gezien de aard van de bebouwing, zijnde nieuwbouw passend in de binnenstad, en de afstand tot de beschermde gebieden zijn negatieve effecten op de beschermde gebieden ten gevolge van de beoogde bouwplannen uitgesloten.

Soortbescherming

De Flora- en faunawet verplicht om bij ruimtelijke ingrepen na te gaan of beschermde planten en/of dieren door een voorgenomen ingreep benadeeld worden. Aangezien deze soorten overal kunnen voorkomen, dus ook in de stad, is in 2009 een Natuurtoets uitgevoerd. Uit deze natuurtoets is gebleken dat er rekening mee moet worden gehouden dat zich in de te slopen bebouwing Meermuizen bevinden. In verband hiermee worden in de nieuwbouw permanente voorzieningen voor Meermuizen aangebracht.

4.3.7 Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. In deze agenda worden 8 gemeentelijke beleidsprioriteiten benoemd, zoals b.v. realisatie windturbines en een klimaatneutraal stadkantoor. Ook wordt er gewerkt aan een duurzaam energiebedrijf in een lokale coöperatieve vorm samen met verschillende organisaties. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als: zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie

(oriëntatie)

- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering
- compacte woningontwerpen;

Materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen). Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. Wij willen de ontwikkelende partij graag helpen door mee te denken in dit proces.

4.4 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen. 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. Om deze afstanden veilig te stellen zijn dubbelbestemmingen voor de betreffende leidingen opgenomen.

4.5 Waterhuishouding

4.5.1 Inleiding

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

4.5.2 Bodemopbouw

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen is gebruik gemaakt van het "Verkennend en Nader Bodemonderzoek Conform NEN 5740; Muggeplein 10 te Deventer", d.d. 18 december 2003 en het 'Verkennend en Nader Bodemonderzoek, Verkennend asbest in bodemonderzoek Conform NEN 5740, Protocol Nader onderzoek en NEN 5707; Muggeplein 10 te Deventer", d.d. 23 mei 2011, opgesteld door BOOT organiserend ingenieursburo B.V.. De bodemgegevens uit deze rapportage worden als basis aangehouden voor de verdere geohydrologische uitwerking.

Voor de geohydrologische aspecten wordt verwezen naar het opgestelde briefrapport 'geohydrologische analyse plan Muggeplein te Deventer' d.d. 11 november 2009, ASC Sports&Water. Deze notitie is opgesteld t.b.v. de verkenning van eerdere planontwikkelingen (bouw van één of meerlaagse ondergrondse parkeergarage met appartementen). In deze notitie zijn voornamelijk de geohydrologische gegevens van de huidige situatie benut.

4.5.3 Primaire waterkering

Binnen het plangebied ligt een primaire en/of regionale waterkering die op de Legger van het Waterschap Groot Salland is opgenomen. De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Groot Salland noodzakelijk. Indien een Watervergunning noodzakelijk is, wordt deze aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. Inmiddels is de watervergunning op 25 maart 2013 verleend door het waterschap.

Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) krijgen de gronden waarop een waterkering ligt de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". De gronden die deel uitmaken van de beschermingszone van de waterkering krijgen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk".

4.5.4 Grondwater

Volgens rapportage 'Samen werken aan waterwinst' van Tauw d.d. 10-01-2007 (i.o.v. gemeente Deventer), is het plangebied gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend.

De voorgenomen bouw van een ondergrondse parkeergarage verstoort de bestaande bodemlagen en beïnvloedt in bepaalde mate de stroming van het grondwater. Het waterschap staat het vergraven van de bodemlagen voor de voorgenomen werkzaamheden toe, echter dient het effect van de ondergrondse parkeergarage op de grondwaterstroming in beeld te worden gebracht.

4.5.5 Oppervlaktewater

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater worden gecreëerd dat in verbinding staat met het hoofdwatersysteem.

4.5.6 Hemelwater

Voor het onderhavige plangebied is getracht de thema's van duurzaam waterbeheer aan te houden volgens tritsen 'vasthouden-bergen-afvoeren' en 'schoonhouden-scheiden-zuiveren'. Hieronder zijn de ondernomen stappen weergegeven.

Ten aanzien van het duurzaam omgaan met hemelwater wordt voor dit plan uitgegaan van het vasthouden en vertraagd afvoeren van het hemelwater naar de ondergrond door middel van infiltratievoorzieningen. De doorlatendheid van de ondergrond wordt, vanwege de verscheidene storende lagen, niet volledig toereikend geacht om het hemelwater optimaal in de ondergrond te kunnen infiltreren. In overleg met de gemeente zal wel gebruik worden gemaakt van deze beperkte doorlatendheid, met inbegrip van een oppervlakkige overstortconstructie.

De benodigde ruimte om het afstromende hemelwater van het openbare terrein, de woningen en appartementen te bergen en te infiltreren kan ondergronds worden gevonden in de vorm van een infiltratierool. Met de gemeente is een leidingdiameter van $\varnothing 400$ mm overeengekomen. Het infiltratierool zal als een ringleiding worden uitgevoerd. Deze is gepositioneerd onder de rijbaan van het parkeerterrein. In dit systeem wordt het hemelwater tijdelijk geborgen c.q. getransporteerd en infiltreert

het vervolgens naar de ondergrond.

4.5.7 Afvalwater

Er is geen toename van verhard oppervlak, waardoor het creëren van extra retentie niet noodzakelijk is. Vanwege de aanwezigheid van een afsluitende ondoorlatende kleilaag (dikte ca. 5 m) is het afkoppelen en infiltreren van hemelwater niet mogelijk.

Het hemelwater binnen het plangebied zal doelmatig worden afgevoerd naar de bestaande riolering. De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Molenstraat (westzijde plangebied). De bestaande riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. Om op eventuele toekomstige ontwikkelingen in te springen, dient het hemelwater gescheiden van het vuilwater vanuit het plangebied te worden aangeboden op het gemeentelijk rioelstelsel. Het plan vormt geen risico voor de doelmatige afvoer van afvalwater via een hoofdrioolpersleiding.

4.5.8 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.

4.5.9 Nieuwe ontwikkelingen

Voor de herinrichting van het parkeerterrein is door het waterschap een vergunning in het kader van de waterwet verleend. De woningen die gebouwd worden, worden gebouwd op de bestaande fundering. Hierdoor zal de grondwaterhuishouding niet worden beïnvloed, deze blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

Voor situaties met hoogwatergolven in de IJssel zal de waterremmende laag (onderwaterbeton of injectielaag) beneden de kelderwoer tezamen met de te installeren trekpalen en de resterende

bouwconstructie drukhoogten in het diepe grondwater tot 5,0 à 6,5 m +NAP moeten kunnen weerstaan.

Op basis van de beschikbare sonderingen en de bovenstaande werkwijze worden geen complicaties verwacht voor het functioneren van de grondwaterhuishouding ter plaatse van en rondom de nieuwbouw op de planlocatie aan het Muggeplein met de toepassing van kelders tot een diepte van circa 7,7 m – maaiveld.

4.5.10 Verslag overleg met relevante waterbeheerders

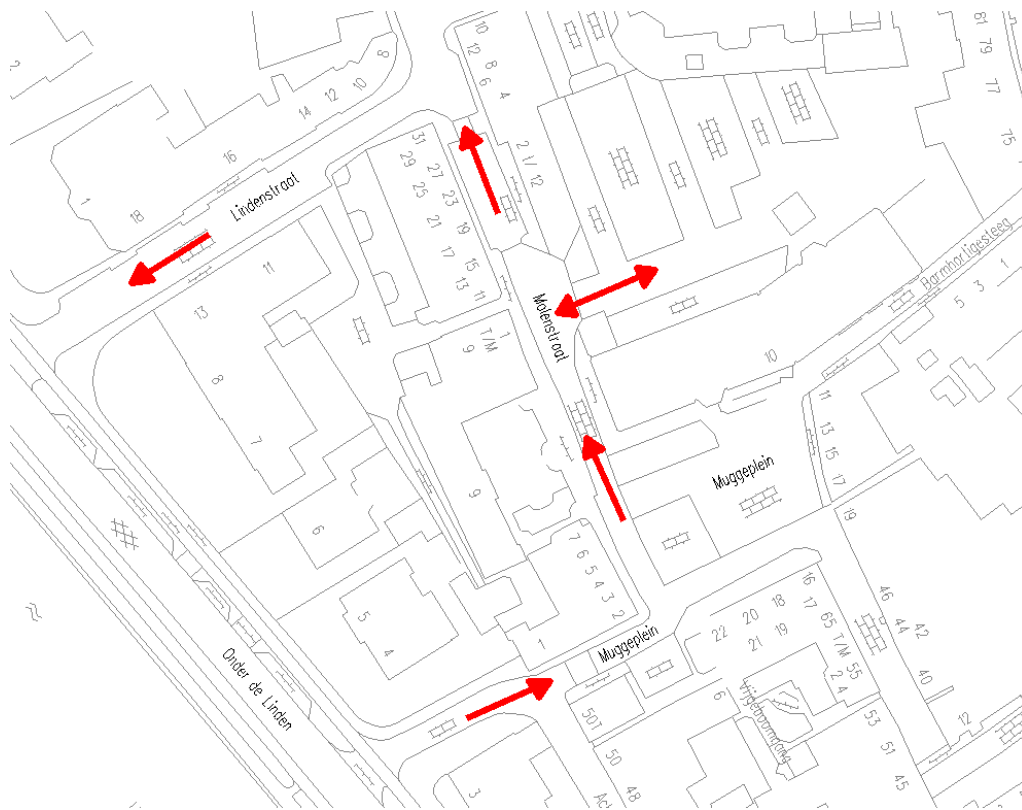
De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

4.6 Verkeer en parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij de nieuwbouw van bouwwerken de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn.

Het achterterrein was voorheen de parkeerlocatie van het politiebureau. Dit wordt heringericht en is bestemd voor de nieuwe woningen en deels voor woningen in de omgeving. Met de inrichting als parkeerterrein wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan. Omdat de locatie van het parkeerterrein niet verandert, zijn er voor de verkeersstromen van en naar het parkeerterrein ook geen veranderingen voorzien. De invloed voor de omgeving zal dan ook beperkt zijn.

De ontsluiting van de locatie geschiedt via het Muggeplein en de Molenstraat en Lindenstraat.



Ontsluitingstructuur omgeving "Muggeplein 10"

4.7 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;
- jeugdvang: 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 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de overgang van het analoge, 'papieren' bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

5.2 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.

5.3 Planopzet

5.3.1 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.

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

5.3.2 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. Hoofregel 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.

5.3.3 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.

Bestemming Wonen en Wonen - Gestapeld

De grondgebonden stadswoningen in het plangebied behoren tot de bestemming Wonen. De woongebouwen (zoals appartementen) in het plangebied behoren tot de bestemming Wonen - Gestapeld.

Voor het gehele plangebied zijn dezelfde bouwregels opgenomen.

De planregels bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit 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.

Tevens is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken ten behoeve van het vestigen van een

zorgwoning. Deze mogelijkheid is opgenomen om woonvormen mogelijk te maken die door de mate van zorg en ondersteuning die wordt geboden aan de bewoners niet meer kunnen worden geschaad onder zelfstandige bewoning, maar gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving. Te denken valt aan gezinsvervangende tehuizen, vormen van begeleid wonen e.d. Van belang is dat de bestemming in hoofdzaak is en blijft gericht op het wonen, waarbij de bewoners ondersteuning en begeleiding krijgen, omdat ze gezien hun beperking en/of jonge leeftijd niet geheel zelfstandig kunnen wonen.

Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming heeft betrekking op alle wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur en alle stegen en pleinen in het plangebied. Ook het kleine snippergroen (zoals bermen) en parkeervoorzieningen langs deze straten vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. De bestemming is bedoeld voor een inrichting van de openbare ruimte die verblijf in de binnenstad aantrekkelijk maakt. Binnen de bestemming is in het algemeen de vestiging van horecaterassen planologisch mogelijk. De juiste locatie en de voorwaarden voor de aard van de terrassen wordt geregeld via andere gemeentelijke regelgeving.

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.

Archeologie: Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid

De archeologische verwachtingsgebieden en waardevolle gebieden in dit bestemmingsplan worden beschermd door middel van een dubbelbestemming. In het algemeen geldt voor iedere bestemming: indien de archeologische waarden worden bedreigd door grondingrepen van een bepaalde omvang, dienen de archeologische waarden te worden beschermd door technische maatregelen of voorafgaand aan de versterking door middel van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde specialist te worden onderzocht. De onderbouwing voor de archeologische verwachtingsgebieden is terug te vinden in hoofdstuk 4 van de toelichting.

Beschermd stadsgezicht: Waarde - Beschermd stadsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over het gehele plangebied. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd stadsgezicht. Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van dit Beschermd stadsgezicht te beschermen.

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

Waterkering: Waterstaat - Waterkering

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

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

5.3.4 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 9: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10: Algemene bouwregels

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

Artikel 11: Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. Deze bepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 7.10 Wro. 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.

Artikel 12: Algemene aanduidingsregels

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

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

Artikel 13: 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 14: 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.

5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Tenslotte 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 15: 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 16: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.4 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 6 Uitvoerbaarheid

6.1 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 § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.3 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

Omdat dit postzegelbestemmingsplan in de ontwerpfase haar procedure is gestart, zal er geen inspraak mogelijk zijn. Het Rijk stelt het niet meer verplicht om het plan in het vooroverleg te brengen. Het voorliggende plan voorziet in een ontwikkeling die past binnen het provinciaal beleid en de prestatieafspraken. Vooroverleg voor dit plan is daarom niet nodig. Het vooroverleg met het waterschap is reeds uitgevoerd op basis van de Watertoets.

6.2 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 tenminste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriele 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.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst is aangemerkt als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.4 Wro is dan ook niet nodig.

In de overeenkomst is de zekerheid van nakoming van de betalingsverplichting van de initiatiefnemer jegens de gemeente vastgelegd. De financiële risico's van de gemeente zijn met het bovenstaande zekerheden grotendeels afgedekt.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Dit bestemmingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Het plan is overeenkomstig het vastgesteld ruimtelijk beleid. Deze overwegingen hebben ertoe geleid dat afgezien is van het houden van inspraakmogelijkheden op dit bestemmingsplan. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

Vooroverleg

Rijk:

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. Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. Op 1 januari 2012 is de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot de advisering op voorontwerp ruimtelijke plannen. Dit heeft als gevolg dat gemeenten na 1 januari 2012 geen gecoördineerd rijksadvies op een voorontwerpplan meer ontvangen. De VROM-Inspectie vanaf januari inhoudelijk niet meer op nieuw toegezonden plannen zal reageren.

Provincie:

De provincie heeft een zogenaamde lijst met plannen waarvoor vooroverleg niet nodig is. Het voorliggende plan voorziet in een ontwikkeling die past binnen het provinciaal gebiedskenmerk en past binnen de prestatieafspraken tussen de gemeente en provincie op het gebied van wonen.

Waterschap:

Door het invullen van de digitale watertoets in het waterschap Groot Salland geïnformeerd over voorliggend bestemmingsplan. Ook is het waterschap betrokken bij de planvorming en via het invullen van de watertoets. Voor de herinrichting van het parkeerterrein heeft het waterschap een vergunning verleend.

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.

Bijlage 2 Uitleg categorieën en planregels dubbelbestemmingen archeologie

Uitleg categorieën en planregels dubbelbestemmingen archeologie

Categorieën

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

Categorie 1: Rijksmonument

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

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

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

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

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

¹ Voorheen Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) en Rijksdienst voor Cultuurlandschap Archeologie en Monumenten (RACM)

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

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

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

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

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

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

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

Planregels en aanvragen omgevingsvergunning

Planregels

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

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

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

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

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

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

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

Advies bij aanvraag omgevingsvergunning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geen advies of rapport nodig

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

Categorie 1: Rijksmonumenten

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

Categorie 2: Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid

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

De regels in gebieden met een zeer hoge informatiedichtheid zijn strikt. Alleen werkzaamheden met een totale oppervlakte van minder dan 5m² zijn vrijgesteld van de plicht een rapport in te dienen of archeologisch advies te vragen bij de gemeentelijk archeoloog. Werkzaamheden met een relatief kleine oppervlakte, zoals bijvoorbeeld het maken van huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen of het graven van boomplantkuilen, mits kleiner dan 5 m², kunnen zonder advies of rapport en dus zonder archeologisch onderzoek worden verricht. Deze werkzaamheden zullen door hun geringe oppervlakte slechts een kleine verstoring van het bodemarchief tot gevolg hebben. In de praktijk hebben ingrepen met een kleine oppervlakte vaak ook een geringe diepte, omdat alleen onder afschot een grotere diepte bereikt kan worden.

Categorie 3: Hoge verwachting, grote informatiedichtheid

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

Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 10 m² zijn wel verstorend, maar de werkputten zijn veelal te klein om de aard van de sporen te bepalen. De relatief hoge kosten van een dergelijk onderzoek wegen over het algemeen niet op tegen de verkregen informatie. Daarom geldt voor dergelijke ingrepen geen plicht een rapport in te dienen of archeologisch advies te vragen bij de gemeentelijk archeoloog.

Categorie 4: Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid

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

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

verstoord bij de aanleg van de grachten, liggen veelal onder meters zand van de vesting. Een werkput met een kleine oppervlakte reikt over het algemeen niet tot deze diepte. Ook is de kans dat bij een kleine verstoring toevallig de verspreid liggende middeleeuwse resten worden aangesneden gering. Daarom zijn ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² vrijgesteld van de plicht een rapport in te dienen of archeologisch advies te vragen bij de gemeentelijk archeoloog.

Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

Geen voorwaarden (vrijgeven)

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

Maatregelen voor behoud

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

Meldingsplicht

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

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

Werkwijze meldingsplicht.

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

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

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

Categorie 1: Rijksmonumenten

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

Categorie 2: Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid

Voor ingrepen met een oppervlakte van 5-10 m² geldt een meldingsplicht. De grote informatiedichtheid in deze gebieden maakt dat voor ingrepen met een oppervlakte groter dan 10 m² een waarneming niet meer volstaat. Alleen door middel van een volledige opgraving kan recht worden gedaan aan de veelal complexe situaties in deze gebieden.

Categorie 3: Hoge verwachting, grote informatiedichtheid

In die gevallen waar de verstoring een oppervlakte heeft van 10 tot 40 m² zal in de meeste gevallen een meldingsplicht aan de bouw- of aanlegvergunning worden verbonden.

In ontgravingen kleiner dan 40 m² is de samenhang tussen structuren veelal minder goed waarneembaar waardoor het moeilijk is tot gefundeerde conclusies te komen. Er kan wel detailinformatie worden verzameld, maar deze kan veelal niet aan elkaar worden gekoppeld. Daarom wordt er voor gekozen om bij ingrepen van deze oppervlakte een waarneming te doen en de archeologische resten alleen in grote lijnen te beschrijven.

Categorie 4: Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid

Voor deze categorie kan in sommige gevallen een meldplicht in plaats van onderzoek worden geadviseerd. Relatief kleine ingrepen met een oppervlakte die toch groter is dan 100 m², zullen veelal niet reiken tot in de middeleeuwse lagen. Ook kan in dergelijke ingrepen geen volledig profiel van de vestingwallen worden gedocumenteerd. Afhankelijk van de specifieke situatie kan in die gevallen ook bij een oppervlakte groter dan 100m² worden gekozen voor een waarneming in plaats van volledig archeologisch onderzoek.

Archeologisch onderzoek

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

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

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Muggeplein 10 met identificatienummer NL.IMRO.0150.P296-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 *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;

1.3 *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;

1.4 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *bebouwing:*

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

1.6 *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;

1.7 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;

1.8 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;

1.9 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.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.15 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;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 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;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.24 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;

1.25 dienstverlening:

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

1.26 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;

1.27 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.

1.28 gebouw:

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

1.29 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.

1.30 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;

1.31 kleinschalige 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.

1.32 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

zijdelingse grens van een bouwperceel waarin of waarop krachtens dit plan de bouw van een hoofdgebouw niet is toegestaan;

1.33 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.34 overkapping:

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

1.35 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;

1.36 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.

1.37 prostitutie:

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

1.38 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;

1.39 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;

1.40 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;

1.41 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;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 wijziging:

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

1.45 woning/wooneenheid:

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

1.46 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;

1.47 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.48 woonwagenstandplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.49 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 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. kunstwerken;
- e. kunstobjecten;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- h. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- i. parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen;
- j. nutsvoorzieningen, waarbij nutsgebouwen alleen zijn toegestaan, indien met toepassing van lid 3.3 met omgevingsvergunning is afgeweken;
- k. horecaterrassen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping': overkappingen aan aangrenzende gebouwen;

alsmede bestemd voor:

- m. evenementen;
- n. standplaatsen en warenmarkten;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd:

- a. bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. bouwwerken die ten dienste staan van de aangrenzende bestemming, voor zover de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping'.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;

- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 7 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is aan het dak van de derde bouwlaag een overkapping als horizontale doortrekking aan de derde bouwlaag toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 3.2.2 onder a in die zin dat een gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits;

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

3.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige sublid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 11.2 Beroep of bedrijf aan huis en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 11.3 Kleinschalige kinderopvang;
- b. woongebouwen ter plaatste van de aanduiding 'gestapeld' al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 11.2 Beroep of bedrijf aan huis en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 11.3 Kleinschalige kinderopvang;
- c. zorgwoningen, alleen indien met toepassing van lid 4.5 met omgevingsvergunning is afgeweken;

en de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

4.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is aan het dak van de derde bouwlaag een overkapping als horizontale doortrekking aan de derde bouwlaag toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 4.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een andere gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is;

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. sublid 4.2.2 onder a in die zin dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelegen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste:
 - 25 m² mag bedragen;
 - 25% van het achtererf mag bedragen;
 2. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer dan 6 m mag bedragen, waarbij deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m mag bedragen.
- b. sublid 4.2.2 onder b in die zin dat de maximale bouwhoogte verhoogd mag worden tot maximaal 12 m, mits:
 1. de verhoging van de maximale bouwhoogte bijdraagt aan de variatie in het daklandschap van de historische binnenstad.

4.4.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie
- g. de sociale veiligheid.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. als bedoeld in lid 4.1 onder c in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

4.5.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

4.6 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden*

4.6.1 *Vergunningplichtige werken en werkzaamheden*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waardevolle binnentuin' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan sierbestrating;
- b. het verwijderen van bomen.

4.6.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in sublid 4.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.6.3 *Toepassingsvoorwaarden*

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden van de binnentuin.

Artikel 5 Wonen - Gestapeld

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gesteld in artikel 11.2 Beroep of bedrijf aan huis en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 11.3 Kleinschalige kinderopvang;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 5.4.1;

met de daarbij behorende

- c. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en of rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen - Gestapeld' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 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 bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een bouwhoogte van ten minste 3m niet worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. sublid 5.2.1 onder b in die zin gebouwen worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt.
- b. sublid 5.2.2 onder a in die zin dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten de ter plaatse

aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelegen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste:
 - 25 m² mag bedragen;
 - 25% van het achtererf mag bedragen;
2. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, mag bedragen;
3. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer dan 6 m mag bedragen, waarbij deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 3 m mag bedragen;
5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m mag bedragen.

5.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie
- g. de sociale veiligheid.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Bevoegdheid

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. als bedoeld in lid 5.1 onder b in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

5.4.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in hoofdstuk 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

Artikel 6 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 6.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 10 m²;
 - waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
 - die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 6.1,
- verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
- het bouwen alleen betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
 - de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

6.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten of waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

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

6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1 over een oppervlakte van meer dan 10 m², de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

6.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 6.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

6.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 6.3.1 is verplicht een rapport te overleggen 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 de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

6.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in sublid 6.3.1 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.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Beschermd stadsgezicht

7.1 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 de in hoofdstuk 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

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:

- 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.

7.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 7.2.1 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.

7.2.3 Toepassingsvoorwaarden

De omgevingsvergunning mag alleen worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. hoofdwaterkering;

en de daarbij behorende:

- b. voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming, geldt de volgende regel:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4 m bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 8.2.1 in die zin dat de in de desbetreffende bestemmingen genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de betreffende waterkering.

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

8.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen of verwijderen van beplanting;
- c. het afgraven of ophogen van gronden.

8.4.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in sublid 8.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 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.

10.2 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 11 Algemene gebruiksregels

11.1 *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.

11.2 *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 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 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.

11.3 *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;
- d. het perceel, waar ter plekke gelijktijdig niet meer dan 6 kinderen wordt opgevangen, heeft hoofdzakelijk een woonfunctie.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

12.1.1 Aanduidingsregel

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de grondwaterwinning.

12.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a. Ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:
 1. het opslaan of het ondergrondse transport van schadelijke en bodembedreigende stoffen;
 2. het fysisch aantasten van de bodem;
 3. het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen;
 4. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 5. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. niet dieper zijn dan 50 m;
 2. het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 3. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
 4. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies van het waterschap en de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied ingewonnen.
- d. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken of werkzaamheden de mogelijkheden tot grondwaterwinvoorziening zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

12.2 vrijwaringszone - dijk

12.2.1 Aanduidingsregel

De voor vrijwaringszone - dijk aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk met de daarbij behorende voorzieningen.

12.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen mag op de gronden zoals bedoeld in artikel 12.2.1 niet worden gebouwd.

12.2.3 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 12.2.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), mits het belang van de dijk in voldoende mate gewaarborgd is. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de dijk.

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

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het afgraven of ophogen van gronden, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;

2. Het in artikel 12.2.4 onder 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3. De in artikel 12.2.4 onder 1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:
 - a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 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 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Bevoegdheid

14.1.1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 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.

15.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 15.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzondering

Artikel 15.1.1 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.

15.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, 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.

15.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, 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.

15.2.4 Uitzondering

Artikel 15.2.1 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Muggeplein 10'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES	
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1
0112	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1G	1
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1
014	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1
014		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1