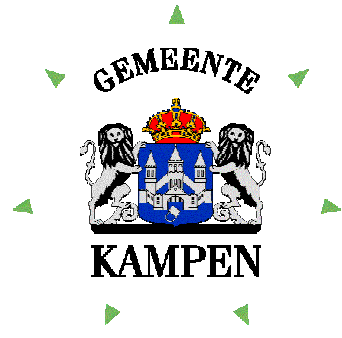


Bestemmingsplan

Binnenstad

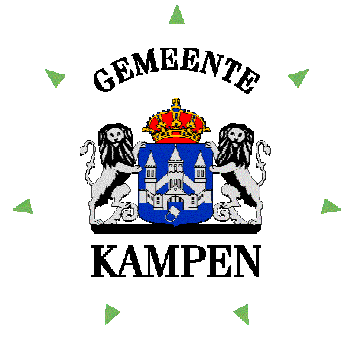
NL.IMRO.0166.0099.1040-VB01 (vastgesteld)



Bestemmingsplan

Binnenstad

NL.IMRO.0166.00991040-VB01 (vastgesteld)



Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Uitgangspunt en doel	3
1.3 De bij dit plan behorende stukken	3
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.5 Geldende bestemmingsplannen	4
1.6 Leeswijzer	6
2 Beleid	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Europees en rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	12
3 Het plangebied	18
3.1 Historische structuur	18
3.2 Ruimtelijke hoofdstructuur	22
3.3 Functionele structuur	27
4 Planopzet	31
4.1 Hoofdopzet	31
4.2 Bouwregels	33
4.3 Bijzondere onderwerpen	34
4.4 Nieuwe ontwikkelingen	37
5 Uitvoerbaarheid	43
5.1 Bodem	43
5.2 Water	44
5.3 Milieuzonering	47
5.4 Externe veiligheid	48
5.5 Geluid	50
5.6 Luchtkwaliteit	50
5.7 Cultuurhistorie en archeologie	51
6 Juridische planopzet	60
6.1 Inleiding	60
6.2 Plansystematiek	60
6.3 De bestemmingen	62
7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	72
7.1 Overleg	72
7.2 Inspraak	74
7.3 Zienswijzen	79
7.4 Economische uitvoerbaarheid	79

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een groot aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente Kampen is verouderd en wat betreft de planologisch-juridische regeling niet meer actueel. Dit is voor de gemeente een belangrijke reden om de bestemmingsplannen binnen de gemeente te actualiseren en zo tot een eenduidige en actuele regeling voor het gehele grondgebied te komen.

Dit geldt ook voor de binnenstad, waarvan de geldende plannen dateren uit de periode eind jaren veertig tot en met begin jaren negentig van de vorige eeuw. Andere belangrijke overwegingen voor het actualiseren van het plan zijn:

- het digitaal raadpleegbaar maken van het plan;
- het opnemen van afgeronde artikel 19 procedures en partiële herzieningen;
- het herstellen van weeffouten en verschillen in de geldende plannen binnen het plangebied;
- het verwerken van de nieuwste inzichten wat betreft planregels;
- de wettelijke taak van de gemeente om voor alle onderdelen in het beschermd stadsgezicht een beschermend bestemmingplan te hebben;
- het toepassen van het nieuwste gemeentelijk beleid omtrent afwijkingen.

1.2 Uitgangspunt en doel

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan Binnenstad is het zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande rechten uit de geldende (vigerende) plannen. Dit leidt tot een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat het plan in principe geen nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen meeneemt. Alleen recente ontwikkelingen waarvan, in een afzonderlijk proceduretraject, de besluitvorming is afgerond, worden in het plan meegenomen. Het plan voor het Woonzorgcentrum Margaretha aan de Burgwal is hiervan een voorbeeld.

Binnen dit uitgangspunt dient het plan twee belangrijke doelen. Ten eerste is dat het behoud van de historische waarden van het beschermd stadsgezicht. Daarnaast is de binnenstad het bruisende hart van stad en ommeland waarin mensen winkelen, uitgaan, werken en wonen. Het bieden van ruimte aan deze dynamiek ten behoeve van een leefbare en toekomstbestendige ontwikkeling van de binnenstad is een tweede doel.

Deze doelen krijgen een vertaling in het plan, waarbij tussen beide doelen een zekere spanning kan voorkomen. Behoud vindt vooral plaats door middel van het strak vastleggen van de bestaande bebouwing in bouwvlakken en daaraan verbonden bouwregels. De dynamiek krijgt met name een plek in de beschrijving van de gebruiksmogelijkheden binnen de opgenomen bestemmingen. Deze gebruiksmogelijkheden zijn op punten ruimer dan in de geldende plannen en bieden zo meer ruimte aan dynamiek.

1.3 De bij dit plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Binnenstad" bestaat uit de volgende stukken:

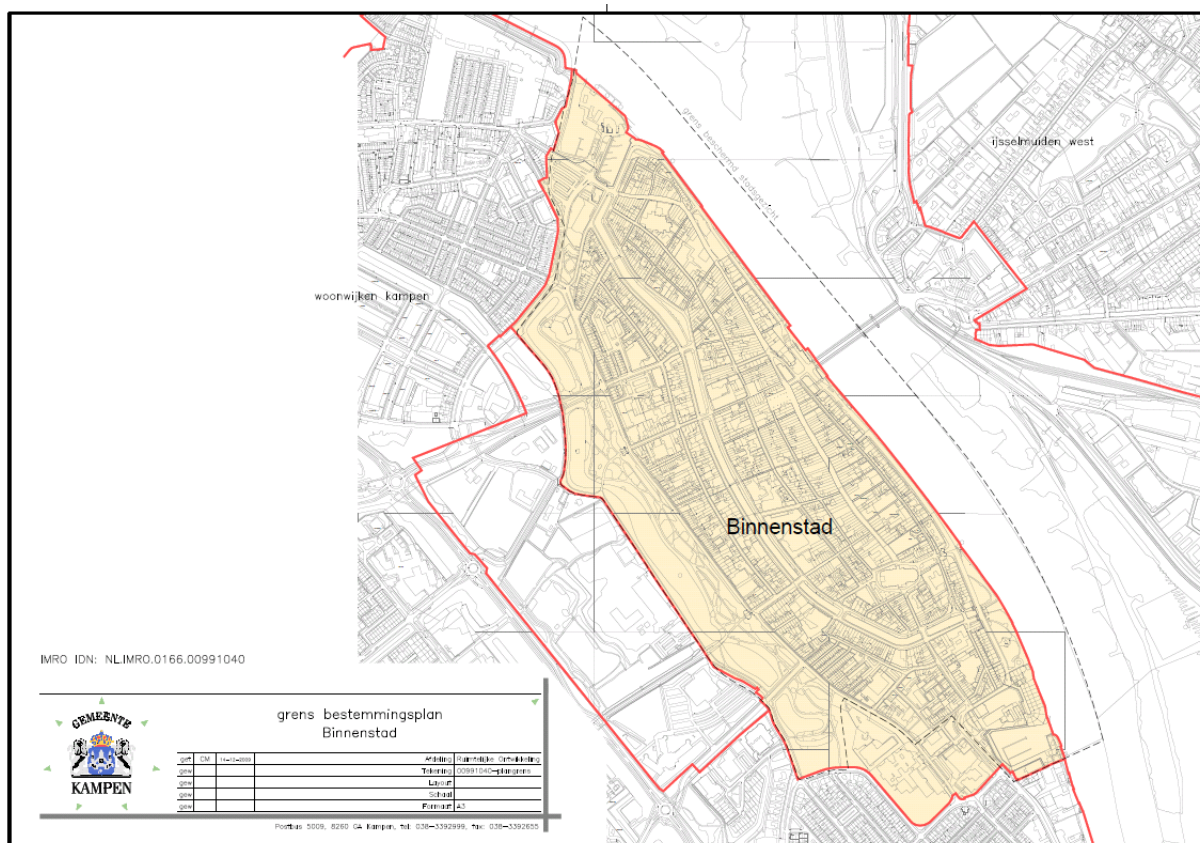
- verbeelding, (nummer NL.IMRO.0166.00991040-VB01);
- planregels;
- toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken en een planbeschrijving zijn opgenomen.

De regels en de digitale versie van de verbeelding zijn juridisch bindend.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De Kamper binnenstad strekt zich uit langs de IJssel en wordt omsloten door een schil van woonbuurten met het dorp IJsselmuiden aan de overzijde van de IJssel. De plangrens is enerzijds een gevolg van de begrenzing van al geactualiseerde plannen en anderzijds van de wens om de binnenstad duidelijk geografisch te begrenzen. Dit heeft ertoe geleid dat aan de IJsselzijde de kade de grens vormt. Aan de westzijde vormt de grens met het Groene Hart de plangrens. De historische havengebieden van de Boven- en Buitenhaven vormen de begrenzing aan de noord- en zuidzijde. Op onderstaande kaart is de begrenzing van het bestemmingsplan te zien. Daarmee bestaat het plangebied uit de historische binnenstad, inclusief de gordel van de voormalige verdedigingswerken.



1.5 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is een aantal geldende bestemmingsplannen van de gemeente Kampen van toepassing, te weten:

Naam bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
Bolwerk	30-8-1990	13-11-1990
Bolwerk	1e partiële herziening	23-4-1998
		20-10-1998

Graafschap 20-22	28-1-1982	17-6-1982
Omgeving Anjerstraat	24-9-1981	19-5-1982
Omgeving Boven Nieuwstraat	27-4-1989	7-9-1989
Omgeving Boven Nieuwstraat 1e herziening	22-11-1990	5-3-1991
Omgeving Boven Nieuwstraat 2e herziening	20-12-1990	5-3-1991
Omgeving Boven Nieuwstraat 3e herziening	28-1-1993	15-3-1993
Omgeving Boven Nieuwstraat 4e partiële herziening	20-5-1999	22-7-1999
Omgeving Bregittenstraat	30-8-1979	4-11-1980
Omgeving Bregittenstraat 1e herziening	29-3-1990	10-7-1990
Omgeving Bregittenstraat 2e herziening	19-12-1991	6-3-1992
Omgeving Bregittenstraat 3e herziening	24-9-1992	17-12-1992
Omgeving Bregittenstraat 4e herziening	3-6-1993	10-9-1993
Omgeving Bregittenstraat 5e partiële herziening	27-4-1995	20-7-1995
Omgeving Bregittenstraat 6e partiële herziening	27-6-1996	19-8-1996
Omgeving Bregittenstraat 7e partiële herziening	26-9-1996	18-11-1996
Omgeving Bregittenstraat 8e partiële herziening	29-10-1998	21-1-1999
Omgeving Bregittenstraat 9e partiële herziening	20-5-1999	22-7-1999
Omgeving Bregittenstraat 10e partiële herziening	21-12-1999	10-2-2000
Omgeving Bregittenstraat 11e partiële herziening	27-5-2004	19-7-2004
Omgeving Bregittenstraat 1e wijziging		13-3-1981
Omgeving Bregittenstraat 2e wijziging		15-5-1992
Omgeving Buiten Nieuwstraat	27-6-1985	4-2-1986
Omgeving Buiten Nieuwstraat 1e wijziging	31-10-1985	4-4-1986
Omgeving Buiten Nieuwstraat 2e wijziging	27-3-1986	14-10-1986
Omgeving Buiten Nieuwstraat 3e wijziging	26-6-1986	14-10-1986
Omgeving Buiten Nieuwstraat 4e herziening	29-10-1987	1-3-1988
Omgeving Buiten Nieuwstraat 5e herziening	29-9-1988	7-2-1989
Omgeving Buiten Nieuwstraat 6e herziening	1-6-1989	7-9-1989
Omgeving Buiten Nieuwstraat 7e herziening	28-6-1990	4-10-1990
Omgeving Buiten Nieuwstraat 8e herziening	30-8-1990	3-12-1990
Omgeving Buiten Nieuwstraat 9e herziening	31-1-1991	15-3-1991
Omgeving Buiten Nieuwstraat 10e herziening	21-11-1991	7-2-1992
Omgeving Buiten Nieuwstraat 11e herziening	30-1-1992	1-4-1992
Omgeving Buiten Nieuwstraat 14e partiële herziening	26-1-1995	6-4-1995
Omgeving Buiten Nieuwstraat 15e partiële herziening	27-4-1995	27-6-1995
Omgeving Buiten Nieuwstraat 16e partiële herziening	30-5-1996	26-8-1996
Omgeving Buiten Nieuwstraat 17e partiële herziening	22-4-1999	28-6-1999
Omgeving Buiten Nieuwstraat 18e partiële herziening	23-3-2000	11-5-2000
Omgeving Buiten Nieuwstraat 19e partiële herziening	19-10-2000	5-12-2000
Omgeving Buiten Nieuwstraat 20e partiële herziening	30-1-2003	6-5-2003
Omgeving Buiten Nieuwstraat 21e partiële herziening	25-6-2003	1-12-2003
Omgeving Buiten Nieuwstraat 22e partiële herziening	28-10-2004	25-1-2005
Omgeving Buitenkerk	26-1-1978	18-3-1980

Omgeving Buitenkerk	1e herziening	26-1-1984	27-11-1984
Omgeving Buitenkerk	2e herziening	27-12-1987	18-3-1988
Omgeving Buitenkerk	3e herziening	26-1-1989	18-5-1989
Omgeving Buitenkerk	4e herziening	30-1-1992	1-4-1992
Omgeving Buitenkerk	5e partiële herziening	29-9-1994	23-11-1994
Omgeving Buitenkerk	6e partiële herziening	24-9-1998	3-12-1998
Omgeving Buitenkerk	7e partiële herziening	29-10-1998	21-1-1999
Omgeving Buitenkerk	8e partiële herziening	27-1-2000	5-9-2000
Omgeving Buitenkerk	9e partiële herziening	21-9-2000	15-11-2000
Omgeving Groenestraat		27-2-1992	30-6-1992
Omgeving Groenestraat	2e herziening	25-3-1993	29-7-1993
Omgeving Groenestraat	3e partiële herziening	8-7-1993	10-9-1993
Omgeving Groenestraat	4e partiële herziening	24-11-1994	27-2-1995
Omgeving Groenestraat	5e partiële herziening	31-1-2002	3-4-2002
Omgeving Meeuwenweg		28-4-1988	4-9-1988
Omgeving Meeuwenweg	1e herziening	21-11-1991	7-2-1992
Omgeving Meeuwenweg	2e partiële herziening	17-6-1999	17-8-1999
Omgeving Meeuwenweg	3e partiële herziening	15-7-1999	12-10-1999
Omgeving Meeuwenweg	4e partiële herziening	18-11-1999	3-2-2000
Omgeving Meeuwenweg	5e partiële herziening	31-5-2001	19-7-2001
Omgeving Oudestraat		21-11-1991	2-3-1992
Omgeving Oudestraat	1e herziening	24-9-1992	17-12-1992
Omgeving Oudestraat	2e herziening	3-6-1993	10-9-1993
Omgeving Oudestraat	3e partiële herziening	22-12-1997	13-3-1998
Omgeving Oudestraat	5e partiële herziening	24-9-1998	3-12-1998
Omgeving Oudestraat	6e partiële herziening	23-3-2000	11-5-2000
Omgeving Oudestraat	7e partiële herziening	24-2-2005	27-9-2005
Plan in Onderdelen Kampen		21-9-1948	13-9-1949
Groene Hart 1		6-7-1995	17-11-1995
Groenestraat 99		3-3-2011	-
Buiten Nieuwstraat 35-41		29-1-2011	-
Woonzorgcentrum Margaretha		16-12-2010	-
Geerstraat 28-30		3-3-2011	-
Omgeving Graafschap		26-3-2009	-

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan 'Binnenstad' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente wordt kort samengevat in hoofdstuk 2;
- in hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. De historische ontwikkeling, de belangrijkste karakteristieken en waarden en de bestaande ruimtelijke en functionele situatie staan daarbij centraal;

- in hoofdstuk 4 wordt de planopzet beschreven. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van het plan en de belangrijkste beleidskeuzen beschreven;
 - de belangrijke uitvoerbaarheidsaspecten, op met name het terrein van milieu en cultuurhistorie, worden beschreven in hoofdstuk 5. Daarmee ontstaat een beeld van de belemmeringen die spelen in het geval sprake is van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied;
 - de (juridische) planopzet wordt behandeld in hoofdstuk 6. Hierin wordt aangegeven hoe de bestaande situatie en het voorgestane beleid wordt vertaald in een juridisch-planologische regeling. Daarmee kan dit hoofdstuk worden gezien als de toelichting op de regels;
- vervolgens komt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Onder het laatste vallen de uitkomsten van inspraak en overleg.

2 Beleid

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het integrale beleid samengevat dat relevant is voor de binnenstad van Kampen. Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening. Een 'doorzetting' van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen.

2.2 Europees en rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte(2006) - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Daarbij richt de rijksoverheid zich vooral op ontwikkelingen, gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Voor het overige wordt meer ruimte gegeven aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Daarbij past een nadruk op zorgvuldig ruimtegebruik met bundeling en clustering in bestaande bebouwde gebieden.

De Nota Ruimte is onlangs vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De Structuurvisie bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 meteen doorkijk naar 2040. In de structuurvisie wordt ingestoken op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk hanteert hierbij een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. De Rijksoverheid brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat, laat meer over aan gemeenten en provincies. Hiernaast komt de gebruiker centraal te staan. Hierom kiest het Rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijk groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

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

2.2.2 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst is belangrijk in Europa. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is.

Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Kampen valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan vastgesteld, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen. Het bestemmingsplan voor de Kampense binnenstad bevat geen ontwikkelingen die afbreuk doen aan deze doelen.

2.2.3 Het Nationaal Waterplan (2009)

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

In het bestemmingsplan wordt de waterkerende functie van de kaden en muren in de binnenstad beschermd en van een regeling voorzien.

2.2.4 Ruimte voor de Rivier

De Planologische Kernbeslissing Ruimte voor de Rivier dient twee doelen: primair waarborging van voldoende veiligheid en als tweede doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij hoort een concreet maatregelenpakket voor de korte termijn en een doorkijk voor de lange termijn.

Voor de korte termijn was, als hoogwatermaatregel bij Kampen, een zomerbedverlaging van de IJssel opgenomen. Voor de lange termijn opgave was alleen een zomerbedverlaging niet toereikend. De PKB voorzag daarom in een planologische reservering van een ruim gebied ten zuiden en westen van Kampen voor een nader te begrenzen bypass en ten noorden en oosten van Kampen een planologische reservering voor het verleggen van het Noorddiep.

De regio heeft aanleiding gezien de bypass al op korte termijn te realiseren. Op dit moment is een gecombineerd pakket van maatregelen in voorbereiding waarbij sprake is van een zogenaamde verkorte zomerbedverlaging (beginnend bij Kampen), een directe aanleg van de bypass, aangevuld met kleinere maatregelen, om te kunnen voldoen aan de vereiste waterstandsdeling.

Al deze maatregelen vinden plaats buiten het plangebied van de binnenstad.

2.2.5 Nota Belvedere (1999)

De cultuurhistorische Nota Belvedere richt zich op het behoud en de versterking van de leefomgeving. Deze doelstelling wordt bereikt door een sterker accent te plaatsen bij het ontwikkelingsgericht inzetten van bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. De opgave ligt zowel in het stedelijk als het landelijk gebied.

De binnenstad bevindt zich in het Belvedere-gebied Kampereiland-Mastenbroek. De stad Kampen is aangeduid als één van de cultuurhistorisch belangrijke steden in ons land.

Voor dergelijke steden wordt vanuit cultuurhistorie extra beleidsmatige aandacht gevraagd voor het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor essentiële historische elementen en structuren. Realisatie van dit beleid voor de steden vindt, in analogie met het beleid voor de landelijke gebieden, plaats langs verschillende lijnen:

- a. *Duurzame instandhouding van bestaande cultuurhistorische kwaliteiten door beleidsmatige verankering in bestemmingsplannen.*
- b. *Versterking van de cultuurhistorische identiteit door het benutten van kansen bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in deze gebieden.*

In dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de gewenste instandhouding en bescherming van cultuurhistorische waarden. Een specifieke regeling is opgenomen te bescherming van het beschermd stadsgezicht van Kampen en de waarden die daaraan zijn verbonden.

2.2.6 Nationaal Landschap IJsseldelta (2006)

Om de aanwezige landschappen te behouden en te 'ontwikkelen met kwaliteit', heeft het Rijk twintig landschappen in Nederland aangewezen als Nationaal Landschap. Doel van de aanwijzing van de Nationale Landschappen is dat de kwaliteit van het landschap in deze gebieden wordt behouden en versterkt.

De binnenstad van Kampen valt binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap IJsseldelta. De IJsseldelta heeft deze status te danken aan enkele specifieke kenmerken, de zogenaamde kernkwaliteiten. Dit zijn volgens de Nota Ruimte grofweg:

- a. *de grote mate van openheid;*
- b. *de oudste rationale, geometrische verkaveling (Polder Mastenbroek);*
- c. *het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruigen.*

Ook de Kamper binnenstad is een belangrijke kernkwaliteit in het gebied als stad met een duidelijke identiteit en een kenmerkend rivierfront met een lengte van 2 kilometer. Achter dit negentiende-eeuwse stadsfront is de hoger gelegen middeleeuwse stadskern met haar honderden monumentale panden zichtbaar. Tussen de kern en het IJselfront staat de oude stadsmuur die eind vorige en begin deze eeuw als waterkering in ere is hersteld.

Om het landschap van de IJsseldelta beter te beleven is er onder meer aandacht voor toeristische voorzieningen nodig. Een vitale Kamper binnenstad biedt goede kansen om toeristen naar het gebied te trekken en verder de IJsseldelta te laten ontdekken. De Koggewerf wordt bij naam genoemd als trekpleister binnen het gebied.

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de historische kwaliteiten van de binnenstad gewaarborgd moeten blijven en dat er verder ruimte moet zijn voor de recreatieve ontwikkeling van de binnenstad (vitale binnenstad), waarbij met name de Koggewerf aandacht zou moeten krijgen.

2.2.7 Natura 2000-gebieden (2003)

Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

Als een activiteit mogelijk van invloed is of kan zijn op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument, dan is een vergunning noodzakelijk. Dit kan ook nodig zijn voor projecten die buiten het beschermd gebied liggen, maar wel mogelijk van invloed zijn op de instandhoudingsdoelstellingen binnen het gebied, de externe werking.

De binnenstad van Kampen ligt in de directe nabijheid van het gebied Uiterwaarden IJssel, op een afstand van circa 4 kilometer van het Veluwerandmeer en op een afstand van circa 6 kilometer van het Zwarte Meer en het Ketelmeer & Vossemeer. In het bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe

ontwikkelingen, zodat geen sprake is van een mogelijke negatieve invloed op de Natura 2000-gebieden.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeers- en vervoersplan, waterhuishoudingplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. De provincie geeft aan welke ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe de provincie deze wil realiseren. De omgevingsvisie heeft de volgende status:

- structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- regionaal waterplan onder de (nieuwe) Waterwet (en provinciaal Water- huishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet);
- milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer;
- Provinciaal verkeers- en vervoersplan (PVVP) onder de Planwet verkeer en vervoer;
- bodemvisie in het kader van de ILG-afspraken met het Rijk.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat sprake is van afnemende groei van de bevolking en verandering van de samenstelling. Echter, de vraag naar woningen blijft tot 2030 stijgen. Het aantal huishoudens stijgt sterker dan het aantal inwoners. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe. De woonwensen worden vanwege de differentiatie van huishoudens steeds specifiek. Op basis van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling is er tot 2030 behoefte aan het toevoegen van circa 60.000 woningen aan de bestaande voorraad.

In de omgevingsvisie is aangegeven wat volgens de provincie op het gebied van de woonomgeving van provinciaal belang is. Hierover staat het volgende: "de woningmarkt is (boven)regionaal. Er is op (boven)regionaal niveau regie nodig om vraag en aanbod met elkaar in overeenstemming te houden. De aanwezigheid van aantrekkelijke woonmilieus voor diverse woonbehoeften is daarom van provinciaal belang. De beschikbaarheid van voorzieningen is veelal een gemeentelijke zaak, maar daar waar het de voorzieningen betreft met (boven)regionale of zelfs (inter)nationale uitstraling is de provincie mede verantwoordelijk."

2.3.2 Omgevingsverordening (2009)

Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van de provincie.

In deze verordening wordt juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een stedelijke zone. De ambities voor deze gebieden hebben betrekking op:

- de karakteristieke verschillen in opbouw van de schillen van het stedelijk gebied worden gerespecteerd en versterkt;
- diversiteit en onderscheidend vermogen van steden worden versterkt;

- de SER-ladder wordt gebruikt om sturing te geven aan het locatiebeleid voor wonen en werken. Herstructurering van bestaande woon- en werkmilieus staat daarbij voorop;
- de oriëntatie, bereikbaarheid, beleefbaarheid en flexibiliteit van stedelijke centra worden via stadsassen versterkt;
- bijzondere kenmerken (waterpartijen, stadsrand, singels) en bijzondere locaties (stationsgebieden, parken, voormalige industriële terreinen, erfgoed) worden benut en versterkt;
- ingezet wordt op een breed voorzieningspakket en gezonde, veilige en aantrekkelijke woon- en werkmilieus;
- discontinuïteiten in de bebouwingsstructuur (inbreiden), in de stedenbouwkundige structuur (logica van het straten- en wegenpatroon, in de structuur van de openbare ruimte, voorkant, achterkant) en de groenstructuur (lanen, singels, parken) worden opgeheven;
- de kenmerken van de landschappelijke structuur en de ondergrond en de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- hoogteaccenten vallen samen met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur (samenkomst hoofdroutes, kruispunten van diverse modaliteiten) en worden altijd op de kwaliteiten van de 'view of' en de 'view from' getest;
- ondergronds ruimtegebruik voor diverse functies (infrastructuur, parkeergarages, buisleidingen, bioscoop) wordt ingezet om de bovengrondse ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke laag te versterken;
- karakteristieke en beschermde stads- en dorpsgezichten blijven ervaarbaar vanuit het omringende landschap;
- aanwezige cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd. Het herbestemmen en aanpassen van deze gebouwen vormen een integraal onderdeel van stedelijke vernieuwingsprojecten.

Het onderliggend bestemmingsplan houdt rekening met bovengenoemde ambities voorzover mogelijk is in een conserverend bestemmingsplan. De bestaande waarden worden beschermd in dit bestemmingsplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Kampen 2030 (2009)

De Structuurvisie Kampen spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente. Naast de huidige waarden en beschrijving van knelpunten voor de stad en de omringende landschappen, komen ook gewenste ontwikkelingen en toekomstige kwaliteiten aan bod. Voor de binnenstad zijn de volgende aspecten uit deze nota van belang:

- het verbeteren van het woonklimaat in de binnenstad betreft het verbeteren van de levendigheid en vergroten van de sociale cohesie. De woonfunctie behouden en waar mogelijk uitbreiden, o.a. door wonen boven winkels;
- het werken betreft vooral versterking van het toerisme in het oude centrum. Ook het voorzieningenniveau in de binnenstad (detailhandel en culturele voorzieningen) moet worden verbeterd;
- wat betreft verkeer: Verkeerscirculatieplan Binnenstad wordt uitgevoerd. Voor de binnenstad is sprake van het zoeken naar een evenwicht tussen bereikbaarheid en uitstraling. Dit kan betekenen dat de auto op sommige plekken een minder dominante positie krijgt;
- er wordt ingezet op de restauratie van het plantsoen op de voormalige vestingwerken waarbij gekeken wordt of er mogelijkheden liggen om het groene karakter door te zetten richting de IJssel

Het gaat om kwaliteitsverbetering van de binnenstad door het opwaarderen van de openbare ruimte, het autoluw maken van de binnenstad en het verbeteren van de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen; het bovenstroomse deel van de IJsselkade, omgeving Stadsbrug en

Spookkade moeten anders worden ingericht; onderzoek naar ondergrondse parkeervoorzieningen is gewenst. Voor de openbare ruimte wordt verwezen naar de uitvoering van het Masterplan Binnenstad.

Door alle nieuwe ontwikkelingen aan de zuid-westzijde van Kampen (Hanzelijn met station; nieuwe wegen en aansluitingen; de 'Bypass' met alle ontwikkelingen) zal men in de nabije toekomst Kampen steeds minder benaderen vanaf de IJssel(kade), waar dit voor eeuwen altijd het geval is geweest. Dit brengt bijna een soort 'kanteling' van Kampen teweeg. Toch heeft de IJsselkade de beste papieren om ook in de toekomst het karaktervolle gezicht van Kampen te blijven ('balkon'-functie; verblijfsrecreatie; activiteiten).



Het bestemmingsplan voor de binnenstad sluit als conserverend plan zoveel mogelijk aan bij de voorgestane ontwikkelingen. Het wonen boven winkels wordt overal toegestaan. De verkeerswegen in het plangebied zijn zodanig bestemd dat mogelijk gewenste verkeersmaatregelen mogelijk zijn.

Integrale Structuurvisie Kampen, binnenstad op hoofdlijnen (Alle Hosper, BRO, BVA, 2002)

De Integrale structuurvisie benoemt knelpunten & uitdagingen (Ambitie) voor de Kamper binnenstad. Deze al wat oudere visie benoemt nu nog actuele en minder actuele onderwerpen als de marktpositie van Kampen, het tekort in de parkeerbalans en het ongewenste zoekverkeer, het opwaarderen van de aantrekkingskracht binnenstad ruimtelijk-functioneel en de gebrekkige samenhang tussen enkele deelgebieden. Dit laatste met als belangrijkste opgaven de entrees (Buitenhaven, Bovenhaven, Stationsomgeving en Meeuwenplein), de hartlijn (m.n. de Oudestraat) en het stadshart.

Hoewel wat gedateerd zijn enkele elementen uit het rapport Integrale Structuurvisie nog steeds actueel, zoals: de stedenbouwkundige grondhouding met een zonerings van de binnenstad in vijf zones, het stadshart als 'scharnier' tussen winkelhart (Oudestraat, Geerstraat, Myosotis) en het toeristisch-recreatieve zone in het buitendeel van de binnenstad. Voorts doet het rapport o.a. suggesties voor de aanpak van fietsroutes en fietsenstalling capaciteit en meer specifiek over opwaardering van multifunctionele kwaliteiten van het stadshart en het winkelgebied.

2.4.2 Masterplan Binnenstad/Groene Hart (2009)

Rond 2000-2002 en later in 2006- 2007 zijn er voor de binnenstad van Kampen, het Plantsoen en het Groene Hart verschillende visies ontwikkeld. Hoewel er in meer of mindere mate uitvoering is gegeven aan deze ideeën, ontbreekt het overzicht op de uitvoering en ontbreekt het integrale beeld. Al langere tijd is er daarom behoefte om de verschillende visies en uitgangspunten in één plan bij elkaar te brengen. De raad van Kampen heeft in 2008 om een Masterplan gevraagd, waarin de verschillende beleidsintenties, activiteiten en projecten ten aanzien van de binnenstad in onderlinge samenhang bij elkaar gebracht zijn. Daarbij moeten tevens prioriteiten worden gesteld ten aanzien van de uitvoering.

Het Masterplan zet prioriteiten voor de binnenstad en het Groene Hart op een rijtje en biedt tevens een afwegingskader: heldere doelen waarlangs de verschillende, soms tegenstrijdige belangen, kunnen

worden afgewogen. De overkoepelende doelstelling is te streven naar een bereikbare, aantrekkelijke, vitale, leefbare en beleefbare historische binnenstad. Op basis hiervan zijn er vier pijlers geformuleerd waarlangs de verdere invulling van het Masterplan zich zal gaan aftekenen:

1. Uithodigende ruimte

Versterken kwaliteit openbare ruimte (verblijfskwaliteit, belevingskwaliteit, maar ook “Schoon, heel en veilig”). Onder deze pijler valt ook de verbetering van bereikbaarheid en parkeermogelijkheden.

2. Kampen in de etalage

Beter etaleren van (cultuurhistorische) kwaliteiten van de binnenstad en versterken van recreatie en toerisme, dit ondersteunen door het beter vermarkten van de stad voor bezoekers en bedrijven. Het versterken van de relatie met het water en het verbinden van de binnenstad met omringend landschap en IJsseldelta.

3. De bedrijvige stad

Versterken economische bedrijvigheid binnenstad en tevens de diversiteit van het kernwinkelgebied.

4. Wonen in de binnenstad: lusten en lasten

Behoud en ontwikkeling binnenstad als woon- en leefmilieu, binnen de context van het Beschermd Stadsgezicht. Het beschermen, ontwikkelen en behouden van cultuurhistorisch erfgoed (passende functies zoeken), richten op verschillende doelgroepen en inzetten op aanvaardbare overlast als gevolg van functiemenging en concentratie.

Bouwsteen van het Masterplan is de al eerder ontwikkelde ‘Beleidsanalyse projecten en activiteiten binnenstad 2008/2009’. In het vastgestelde Masterplan is deze beleidsanalyse omgedoopt tot ‘Uitvoeringsmatrix Binnenstad/ Groene Hart’. Het Masterplan moet in feite uitvoering geven aan alles wat nog “open stond” uit eerder geformuleerd binnenstad beleid. Dit heeft geleid tot het opstellen van het zgn. 10-puntenplan Masterplan Binnenstad/Groene Hart. Aan deze 10 openstaande acties moet dus nog uitvoering worden gegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de uitkomsten en verdere uitwerkingen van het Masterplan van belang zover deze tot concrete projecten leiden. Dan ontstaat de afweging of een dergelijke ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, worden nieuwe ontwikkelingen alleen met een afzonderlijke zelfstandige planologische procedure mogelijk gemaakt.

2.4.3 Detailhandelstructuurvisie (2007)

De detailhandelstructuurvisie vormt een breed afwegingskader voor de ontwikkelingsrichting van de detailhandel in Kampen. In deze nota wordt de bestaande situatie geïnventariseerd en geanalyseerd en worden kansen benoemd. Zwolle is qua detailhandel het absolute kernpunt van de regio. Kampen is vooral georiënteerd op de dagelijkse boodschappen voor de eigen bevolking. Wat betreft niet dagelijkse artikelen is er zeer sterke concurrentie van Zwolle (centrum, woonboulevard en Stadshagen). De detailhandel in Kampen concentreert zich in het centrum, met kleinere concentraties in de verschillende woonwijken, in Zendijk en in het Melmerpark. Ten opzichte van vergelijkbare gemeenten blijft Kampen enigszins achter. Op Zendijk is structurele leegstand en ook de binnenstad als voorzieningencentrum presteert slecht. Kansen om de detailhandel in Kampen te versterken zijn:

- In de binnenstad is meer schaalvergroting gewenst. Mogelijkheden hiervoor liggen op de Myosotis-locatie, de van Heutzkazerne, het postkantoor en het ABN-AMRO-pand.
- Daarnaast beter gebruiken van historische kwaliteiten. Toenemend toerisme en recreatie vormen een kans.
- Er is bovendien behoefte aan een imagoverbetering. Deze kan bereikt worden door:
- het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en architectuur;
- meer levendigheid en gezelligheid, o.a. door het uitbreiden van horeca en evenementen;
- het verbeteren van de service; kwaliteit in plaats van kwantiteit;

- het verbeteren van de bereikbaarheid en het parkeren.
- In het Melmerpark clustering van verspreid gelegen grootschalige detailhandel (wonen en klussen, multimedia en mobiliteit). Mogelijk kan de perifere detailhandel van Zendijk naar Bedrijvenpark Rijksweg 50 verplaatst worden.
- Betere afstemming op Zwolle.
- Rond het Hanzestation liggen nieuwe kansen voor detailhandel.

De visie is alweer enige jaren oud. Intussen is de kwaliteit van de openbare ruimte in het winkelgebied verbeterd. Aan de andere kant is de economische situatie dusdanig verslechterd dat er sprake is van meer leegstand in het winkelgebied. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat waar mogelijk de regeling zal moeten bijdragen aan een sterk winkelgebied en het tegengaan van leegstand en verpaupering.

Kampen, ontwikkelingsmogelijkheden buurt- en wijkwinkelcentra

In 2010 is het rapport 'Kampen, ontwikkelingsmogelijkheden buurt- en wijkwinkelcentra' uitgebracht dat een analyse geeft van het functioneren van de winkelvoorzieningen, de (toekomstige) marktmogelijkheden en van daaruit een beoordeling van de lopende initiatieven in Kampen (het uitbreiden van het winkelcentrum Hanzewijk was de directe aanleiding van het rapport. Het rapport concludeert dat naast het kernwinkelgebied van de binnenstad er in de stad Kampen ruimte is voor twee wijkcentra (Hanzewijk en Hanzestation) met wijkverzorgende functie, aangevuld met twee kleine buurtcentra in combinatie met een heroriëntatie van solitaire supermarkten. Tot 2015 is er 3.100 tot 3.200 m² wvo aan marktruimte in de dagelijkse artikelensector, waarvan 2.100 tot 2.200m² in de stad Kampen. De marktruimte in de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt voor de stad Kampen 11.000 tot 12.000m² wvo.

2.4.4 Kantorenmarktonderzoek Kampen (februari 2006)

In 2006 is er in Kampen een zeer bescheiden kantorenmarkt. In dit onderzoek wordt deze markt geanalyseerd en worden voorstellen gedaan voor het uitbouwen van deze markt in Kampen. Een absolute prioriteit wordt daarbij gegeven aan het voorwaarden scheppen voor kantoorwerkgelegenheid. Geconstateerd wordt in 2006 een behoefte aan 15.000 m² kantoren. Dit betreft met name een inhaalslag van de lokale markt. Met de aanleg van het Melmerpark wordt hierin voorzien. Op de langere termijn (20 jaar) is de verwachting dat met de juiste werving een groei kan worden bewerkstelligd van 85.000 – 110.000 m².

De binnenstad wordt als een belangrijke potentiële trekker gezien voor kantoren, maar aangezien daar weinig ruimte is wordt geadviseerd de kantoren te concentreren rond het nieuwe Hanzestation. Voor het bestemmingsplan is de potentie als vestigingsgebied voor kantoren van belang. Nu al zijn er de nodige kantoren aanwezig in de binnenstad. Gekeken kan worden of er meer ruimte kan worden geboden voor de vestiging van kantoren in de binnenstad in relatie tot de mogelijkheden van parkeren en verkeer.

2.4.5 Woonvisie 2010-2020 (2010)

In de Woonvisie worden de verschillende woonbelangen in balans gebracht. De visie is daarom niet alleen gericht op de kwantiteit en kwaliteit van nieuw te bouwen woningen, maar ook op de bestaande voorraad. Niet alleen gericht op een passende sociale huurvoorraad, maar ook bijvoorbeeld op het stimuleren van particuliere bouw met vrije bouwkavels. Daarnaast wordt erin gestreefd naar maatwerk voor diverse doelgroepen. Het bevorderen van de samenhang tussen wonen, welzijn en zorg is daarvan een voorbeeld.

In de visie worden toekomstige ontwikkelingen geschetst. Deze hangen samen met een groei van Kampen naar 60.000 inwoners, de toenemende vergrijzing, de toenemende behoefte aan het

combineren van wonen, zorg en welzijn en het zoeken naar een goed woningaanbod dat aansluit bij de woonwensen. Daarbij worden enkele concrete uitspraken gedaan over de Kamper binnenstad. Zo wordt specifieke aandacht gevraagd voor het wonen in de historische binnenstad. Dit vergroot de levendigheid en sociale controle en is een wezenlijk onderdeel van het stedelijk leven in het centrum. Bij alle ontwikkelingen in de binnenstad moet derhalve de woonfunctie behouden blijven en waar mogelijk uitgebreid. Dit is een aandachtspunt bij herstructurering, maar speelt vooral ook bij kleinschaliger ontwikkelingen, zoals wonen boven winkels.

Hieraan wordt een invulling gegeven door het stimuleren van creatieve concepten, gericht op het huisvesten van brede doelgroepen. Zo wil de gemeente het opknappen van woningen in de binnenstad door starters stimuleren, worden nieuwe, veilige woonconcepten voor gezinnen met kinderen in de binnenstad gezocht en wordt gestreefd naar het beter benutten van het aanbod.

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat er aandacht moet zijn voor de woonfunctie in de binnenstad. Planologisch moet er (onder randvoorwaarden als cultuurhistorie en verkeer) voldoende ruimte zijn om het wonen in de binnenstad te versterken en waar mogelijk uit te breiden.

2.4.6 Groenbeleidsplan Kampen (2004) - Groenstructuurvisie (2012)

Het Groenbeleidsplan is een evaluatie en actualisatie van de groen- en boomstructuurplannen van Kampen, IJsselmuiden en de kleine kernen. In dit plan is het groenbeleid van de gemeente Kampen binnen de bebouwde kom vastgelegd. Speerpunten:

- welzijn van de mensen in hun woonomgeving;
- uitstraling in de centra;
- groen met plaats voor natuurontwikkeling (oevers, bermen en enkele grotere percelen);
- hoofdgroenstructuur (IJsselmuiden, Kampen): op 500 meter van een ieders woning een grote groenvoorziening (parken, sportvelden, begraafplaatsen, waterpartijen); de hoofdgroenstructuur wordt gevormd door al deze voorzieningen samen; de hoofdgroenstructuur dient in stand gehouden en beschermd te worden.

In dit bestemmingsplan worden de structurele groenpartijen in de binnenstad als 'Groen' bestemd. Specifieke aandacht heeft de bescherming van de nog aanwezige groengebieden tussen het plantsoen en beide havens om zo een verbinding te maken tussen het plantsoen en de IJssel.

Momenteel wordt gewerkt aan een vervangende Groenstructuurvisie welke naar verwachting midden 2012 wordt vastgesteld. Ook in deze visie wordt ingezet op bescherming van de nog aanwezige groengebieden tussen het plantsoen en beide havens.

2.4.7 Plan van Aanpak Verkeerscirculatie & parkeren (gemeente Kampen 2008/09)

De raad heeft op 16 oktober 2008 door middel van moties en amendementen 18 punten aangegeven die betrekking hebben op de verkeerscirculatie en het parkeren in de binnenstad. Voor de uitvoering van het raadsbesluit is een plan van aanpak opgesteld. Het plan van aanpak bestaat uit 18 punten die variëren van bewegwijzering tot aan het invoeren van betaald parkeren in de avonduren. Een aantal maatregelen uit het 18 punten plan zijn al uitgevoerd, zoals de betere verwijzing naar centrum voor voetgangers, aanduiding gratis parkeren, invoeren betaald parkeren in de Ebbingestraten, doorvoeren betaald parkeren tot 22.00 uur en het uitvoeren van een locatie-onderzoek voor een parkeergarage.

De van de 18 punten resterende 5 actiepunten zoals autoluwe binnenstad met minder P-vakken, 2 richtingverkeer IJsselkade bovenstrooms, bestrijden fileoverlast IJsselkade bovenstrooms en milieuvriendelijke circulatie zijn basis geweest voor het VCP binnenstad. Op 27 januari 2011 heeft de gemeenteraad besloten om te kiezen voor de circulatievariant 0, waarbij de Stadsbrug toegankelijk blijft in twee richtingen; De Plantsoenstraat wordt afgesloten voor doorgaand verkeer; De

Ebbingestraat in te richten als eenrichtingsverkeer op basis van de circulatievariant 2. In het besluit is meegenomen dat de verkeerscirculatie opnieuw moet worden geanalyseerd na openstelling van het Hanzelijnstation, de realisatie van de gekozen geconcentreerde parkeervoorziening(en), en het daaropvolgend invoeren van parkeren voor vergunninghouders. De benodigde verkeersbesluiten zullen volgens de gebruikelijke procedure worden genomen.

Op 4 juli 2011 is door de raadscommissie ruimtelijke ontwikkeling de opinienota parkeren binnenstad behandeld. Het beleidskader autoluwe binnenstad is een belangrijk gegeven. In meerderheid gaat de voorkeur uit naar een parkeervoorziening op de locatie Bolwerk/Buitenwacht. Het commissiedebat heeft een aantal uitkomsten opgeleverd die verdere uitwerking vragen. Deze uitwerking is essentieel voor besluitvorming over het parkeren algemeen en de bebouwde voorziening specifiek. De uitwerking en verdere besluitvorming zal in 2012 gebeuren. Dit zal geen tot weinig gevolgen hebben voor het bestemmingsplan aangezien in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied deze parkeervoorzieningen mogelijk zijn. Alleen in het geval van een parkeergarage zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast.

2.4.8 Het Plantsoen te Kampen – een groene gordel om de oude stad (2006)

Een studie naar de ontwikkelingsrichting van het plantsoen, de parkzoom op de plek van de vestingwerken. Aanbevelingen die uit de studie voortkomen zijn:

- relatie van Het Plantsoen met de IJssel herstellen door ontwikkelingen rondom de oude Buitenhaven en de nieuwe jachthaven aan te grijpen voor een parkachtige inrichting: wonen in een groenblauwe setting; dit gebied wordt het '4e Plantsoen' genoemd;
- ook het gebied aan de overzijde van de IJssel zou er in de toekomst opnieuw bij betrokken moeten worden, waardoor een rondwandeling rondom de stad kan ontstaan
- verminderen van het aantal doorsnijdingen door de Flevoweg en de Kennedylaan.
- zonering in de lengterichting behouden c.q. herstellen;
- herinrichtingsplan opstellen voor het 1e Plantsoen.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat er aandacht is voor het herstel van de groene verbinding tussen het plantsoen en de IJssel. Verder wordt de groene gordel beschermend bestemd, zoals ook in bestaande plannen al het geval is.

3 Het plangebied

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert de binnenstad in cultuurhistorisch, ruimtelijk en functioneel opzicht. Het vormt een basis voor het bestemmingsplanbeleid zoals dat in hoofdstuk 5 'Planbeschrijving' is beschreven.

3.1 Historische structuur

3.1.1 Inleiding

Kampen heeft een van de gaafste historische binnensteden van ons land. Dit is te danken aan het feit dat de industrialisatie van de late 19e eeuw en de grote stedenbouwkundige ingrepen uit de 20e eeuw óf aan de binnenstad zijn voorbij gegaan óf hier maar in milde vorm op hebben ingegrepen. Tezamen met de landschappelijk zeer fraaie ligging direct langs de IJssel, het indrukwekkende silhouet en de opvallende hoeveelheid bewaard gebleven middeleeuwse stadspoorten, zorgt dit ervoor dat de stad een zeer hoge cultuurhistorische waarde kent.

Deze samenballing van cultuurhistorie op een relatief klein gebied verschaft een sterke identiteit aan de stad Kampen als geheel. Daarnaast is het ook van groot belang voor het 'ensemble' van historische IJsselsteden in het oosten van het land, de provincie Overijssel en Nederland als geheel.

De binnenstad van Kampen is sinds 1975 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het bureau Flexus heeft in 2010 een zeer uitgebreid cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd naar de binnenstad van Kampen. Dit rapport heeft als inspiratie gediend bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Hieronder worden onder meer de hoofdlijnen uit dit onderzoek weergegeven en de belangrijkste uitkomsten ten behoeve van het bestemmingsplan aangegeven.

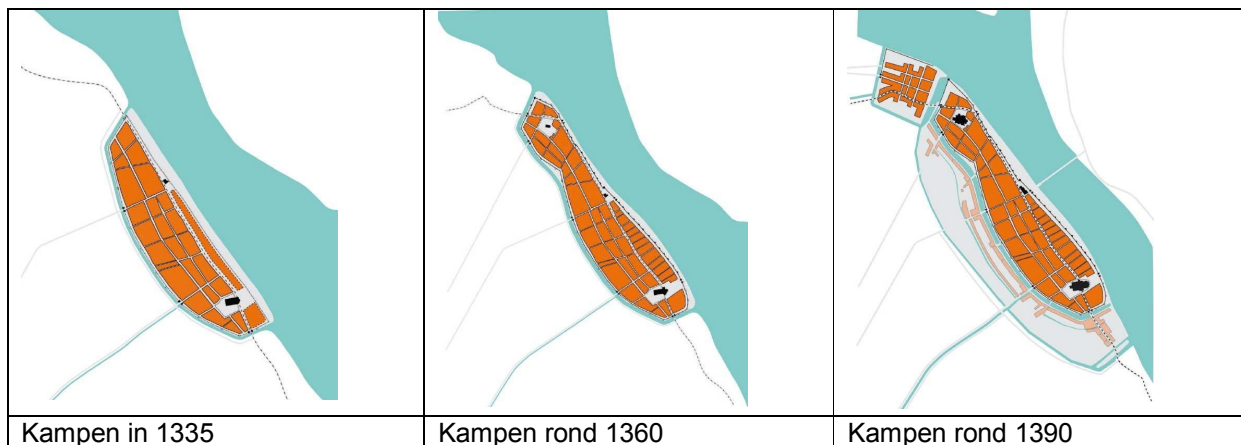
3.1.2 Historische ontwikkeling

Kampen heeft zijn ontstaan en ontwikkeling te danken aan de IJssel, een rivier waarvan het bestaan teruggaat tot het prehistorische tijdperk. Daar waar de toen nog Isla geheten rivier in de Zuiderzee uitmondde, ontstond in de 12e eeuw in hoog tempo een delta doordat de stroomsnelheid van het water afnam. De rivier bracht grof zand mee dat later met klei bedekt raakte. Hierop ontstonden eilandjes in de monding. Samen met de bedijking van de gehele rivier, vanaf 1308, die de IJsseldelta min of meer zijn huidige vorm gaf, kon een noord-zuid handelsroute over water ontstaan die als gevolg van de gebrekkige landwegen en het gebrek aan alternatieve routes snel aan betekenis toenam. De 11e-eeuwse nederzetting van boeren en vissers langs de boorders van de IJssel, zo dicht bij de monding van de rivier in de Zuiderzee, had zo alle winden mee om in de hoge Middeleeuwen uit te groeien tot een belangrijke stad.

Van dorp tot stad

De naam Kampen wordt voor het eerst genoemd in de nu nog slechts in afschrift bewaarde oorkonde uit het jaar 1227. Al eerder was er sprake van een 11e-eeuwse nederzetting van boeren en vissers langs de boorders van de IJssel. In de 12e eeuw vindt een sterke opkomst van de (internationale) economie plaats en hiermee de opkomst van steden. Kampen, bijzonder gunstig gelegen aan de monding van de IJssel, profiteert van de toename in handel en scheepvaart in noordwest Europa. De Kampenaren leggen zich aanvankelijk vooral toe op de handel met Scandinavië en de Oostzee en zijn hierin zó succesvol dat zij de belangrijkste (handels- en transitovloot van de Noordelijke Nederlanden ontwikkelen. In de 14e eeuw wordt dit verder uitgebreid met internationaal handelsverkeer tussen het Oostzeegebied, de Duitse Noordzeekust, Frankrijk, Engeland, Vlaanderen, Holland en Zeeland.

Ruimtelijk bestond de nederzetting uit enkele terpen (waaronder die met daarop de Bovenkerk) langs een dijklichaam. Deze dijk, de Oudestraat, is vervolgens (vanuit de Bovenkerk) de ruggengraat voor de stedelijke ontwikkeling geworden. Tussen de Oudestraat en de Burgel is de kavelstructuur van de polder bepalend voor de ruimtelijke structuur. De sloten verworden tot stegen. Eerst staan de woningen alleen aan de Oudestraat, maar met de groei van de stad worden de diepe percelen gesplitst en ontstaan de Nieuwstraat en de Hofstraat. Met de aanleg van de stadsmuur in de 13e eeuw wordt het gebied ten oosten van de Oudestraat meer planmatig bij de stad betrokken. De kade langs de IJssel lag buiten deze muur.



Een ruimtelijke bijzonderheid was dat de stad Kampen grip kreeg op het omliggende grondgebied, dat zich bovendien door opslibbing verder uitbreidde. In 1363 schonk de landsheer van het Oversticht, bisschop Jan van Arkel, de stad in ruil voor haar aanspraken op het veenontginningsgebied Mastenbroek de eilanden die naast de stad waren gelegen. Dit betrof het Kampereiland en dit omvangrijke bezit zou Kampen geen windeieren leggen.

Een sterke groei

De periode in de 14e en deels 15e eeuw is de meest succesvolle periode van de stad. De groei en bloei van de stad neemt een hoge vlucht en zal ook niet meer evenaart worden. De handel wordt verder uitgebreid en bevat nu ook de koloniale grootmachten Spanje en Portugal. In 1363 schenkt de bisschop van Utrecht de Kamper Eilanden aan de stad. De opbrengsten van deze landen maken de stad zo rijk dat er voor de bewoners veel belastingvoordelen zijn en de stad als vestigingsplaats nog populairder wordt. In 1441 treedt de stad toe tot het Hanzeverbond. Bijzonder blijft dat de stad zich vooral richt op het leveren van diensten (transport) voor kooplieden elders. Kampen is dan ook geen stad vol van scheepswerven, pakhuizen, kantoren voor buitenlandse rederijen of een beurs. Naast de scheepvaart en wat nijverheid (bier, laken) houden Kampenaren zich nog vooral bezig met veehouderij en worden op de markten vooral lokale en regionale producten verhandeld.

Om nog meer in regionaal centrum te kunnen worden laat het stadsbestuur in 1448 een brug over de IJssel aanleggen om zo ook de gebieden aan de overzijde van de IJssel meer aan zich te kunnen binden. Met de aanleg van deze brug verschuift het zwaartepunt van de economische activiteit van de Koornmarktspoort naar de Vispoortzijde.

In de ruimtelijke ontwikkeling is in de 14e eeuw goed de planmatige uitleg te zien. In eerste instantie betreft dat het gebied de Hagen rondom de Buitenkerk. Vervolgens wordt het mogelijk een gebied tussen stadsmuur en IJssel in gebruik te nemen als gevolg van de verschuiving van de IJssel naar het oosten. De Waterstraat wordt hierbinnen de hoofdas. Later volgt een uitbreiding met de Nieuwe Hagen richting Brunnepe. Vooral met de uitbreidingen langs de hoofdas van de Oudestraat wordt reeds bestaande bebouwing buiten binnen het rechtsgebied van de stad getrokken. Overigens wordt

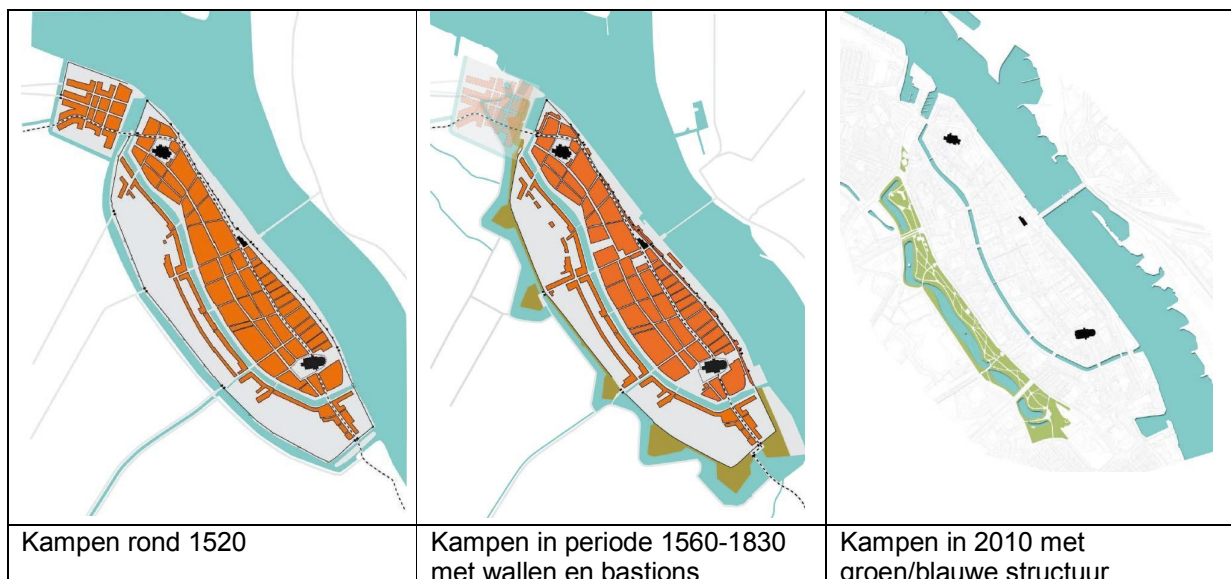
rondom de Nieuwe Hagen geen stadsmuur opgetrokken, maar slechts een aarden wal. Wel komt er een poort, de Noordpoort. Ook is op bovenstaande kaarten goed te zien dat aan de overzijde van de Burgel ook al bebouwing is ontstaan buiten de stadsmuur.

Een periode van verval

Vanaf de 15e eeuw verloopt de ontwikkeling van Kampen minder voorspoedig. In snel tempo wordt de stad overvleugeld door de steden in Holland en Zeeland. Deze steden liggen nu gunstiger ten opzichte van de internationale handelsstromen. Een feit dat versterkt wordt door de verzanding van de IJssel. Pas ver in de 19e eeuw lukt het weer om de IJssel goed bevaarbaar te krijgen. Met name vanaf de 16e eeuw zet de achteruitgang van de stad in. Kampen wordt vooral een agrarische stad met op de agrarische sector gerichte activiteiten. Zoals wel in meer steden in die tijd bestaat een groot deel van de stad nog uit erven en weiden die agrarisch in gebruik zijn. Dit betreft vooral de Nieuwstad die nog lange tijd grotendeels onbebouwd blijft als teken van de neergang van de economie en het uitblijven van een groei van de stad.

De stad probeert door de eeuwen heen wel het tij te doen keren. Zo wordt het tot smal watertje vervallen Reve weer nieuw leven ingeblazen. Rond 1600 kon een schip vanaf de Zuiderzee via de Reve tot de Cellebroederspoort komen, maar al gauw verzandde ook dit water weer. Dankzij de lakennijverheid, door het stadsbestuur gelokt uit andere steden als Leiden en Haarlem, wordt echter een groot economisch verval van de stad voorkomen. In het rampjaar 1672 wordt de stad bezet door de Fransen en worden vestingwerken en de stadswijk Nieuwe Hagen verwoest. De stad blijft berooid achter en ziet zich daarnaast ook nog eens geplaagd door een ontvolking.

De ruimtelijke ontwikkeling toont in deze periode nog zijn laatste groeistuij. In 1462 wordt door het stadsbestuur de Nieuwstad aangewezen als stadsuitbreiding. In dit gebied staat al, met name bij de Burgel, de nodige bebouwing. Tegelijk betekent dit dat de stadsmuur wordt uitgebreid om dit nieuwe stadsdeel te omvatten. Er wordt ook een nieuwe stadsgracht aangelegd waarin later, volgens de laatste militaire inzichten, ook bastions verschijnen. De Burgel wordt hiermee een binnengracht waar schepen kunnen aanmeren. Met de doortrekking naar de Hagen en een grondige aanpassing van de havenmond in 1554 ontstaan de contouren van de Buitenhaven die vooral dient als haven voor kleine schepen. Een andere ontwikkeling is de bebouwing tegen de binnenzijde van de stadsmuur die langs de IJssel staat. Incidenteel worden ter verfraaiing van het stadsbeeld ook gebouwen toegestaan aan de buitenzijde van deze muur. Dit vindt niet plaats langs de stadsmuur aan de westzijde van de stad. Hier vormt de stadsgracht en de langs de binnenzijde van de muur gelegen wetering een te grote belemmering.



Een nieuw elan

Vanaf de 19e eeuw zal Kampen weer langzaam opkrabbelen uit het economische verval van de voorgaande eeuwen. Een ontwikkeling die meerdere steden in het land hebben moeten doormaken. Niet alleen verbetert de bevaarbaarheid van de IJssel weer, maar wordt de stad ook voorzien van betere verbindingen over land en met het spoor. Als gevolg hiervan trekt de industriële ontwikkeling aan. In Kampen wordt vooral de sigarenindustrie van belang. Verder wordt de stad aangewezen als garnizoensplaats. Met de komst van het landelijk instituut voor opvoeding en onderwijs (later Theologische Universiteit) in 1828 en met de stichting van de Theologische hogeschool der Christelijke Afscheidene kerk in Nederland in 1854 begint ook een belangrijke rol als onderwijscentrum. In 1944 gevolgd door de oprichting van de tweede Theologische hogeschool.

In ruimtelijk opzicht blijft de middeleeuwse stadsplattegrond grotendeels gehandhaafd. De industriële ontwikkeling en de komst van kazernes vragen wel om meer grootschalige gebouwen, maar deze worden verwezenlijkt binnen de bestaand stedenbouwkundige structuur. Vanaf 1830 worden de vestingwerken omgevormd tot wandelpark en ontstaat het plantsoen. De doorlopende structuur van Bovenhaven tot Buitenhaven zal in de decennia daarna steeds verder worden ingeperkt. In het stadsbeeld zullen in deze periode ook een viertal stadspoorten sneuvelen.

Het nieuwe tijdsbeeld en de industriële ontwikkeling zijn daar mede debet aan. Zo begint het eerste industriegebied van Kampen in 1843 met de ontwikkeling van een scheepshelling voor stoomboten bij de Bovenhaven en later een stoomstrofabriek. In 1867 wordt de nieuwe Buitenhaven aangelegd.

Eén van de meest ingrijpende ontwikkelingen is de verandering van het IJselfront. Met de opbloeiende economie wil de stad meer ruimte bieden aan handel en pakhuizen. Hiervoor worden poorten en delen van de stadsmuur gesloopt langs de IJssel. Daarmee ontstaat een bredere kade en een beter vestigingsklimaat. Eerste denkt men vooral aan de bouw van pakhuizen, maar omdat voldoende vraag ontbreekt ontstaat er ook ruimte voor de aanleg van woningen voor met name welgestelden die een locatie langs de IJssel wel zien zitten. Van een besloten aanblik met een stadsmuur verandert het rivierfront zo tot een boulevard met bedrijvigheid en woonbebouwing. Deze transformatie vindt plaats in een relatief korte periode van 1840 tot 1860. Verder worden aan het eind van de negentiende eeuw grote woningbouwprojecten aan de westelijke rand van de Nieuwstad ontwikkeld.

Dynamiek in de laatste eeuw

Met de wat eenzijdige afhankelijkheid van de sigarenindustrie wordt de klap hard gevoeld als de sigarenindustrie vanaf het eind van de 19e eeuw in verval raakt. De dienstensector neemt vervolgens aan belang toe en met name de sterke onderwijssector neemt in belang toe, zeker met de komst van de tweede Theologische hogeschool in 1944.

Na de Tweede Wereldoorlog vindt in heel het land een grote economische groei plaats. Ook Kampen groeit sterk en voor het eerst vindt deze ontwikkeling vooral plaats buiten de binnenstad. Mensen gaan wonen in ruime eengezinswoningen met tuin en wijk na wijk worden als schillen rondom de binnenstad aangelegd. De binnenstad met al haar voorzieningen wordt steeds meer het winkel-, uitgaans- en culturele hart van de stad. Ten opzichte van vroeger wordt er minder gewoond en gewerkt, maar door de aanzienlijke kwaliteiten van de historische binnenstad is het wel een aantrekkelijk woon- en werkgebied.

De ruimtelijke ontwikkelingen in de laatste eeuw zijn in enkele gevallen aanzienlijk geweest voor de binnenstad. Met name in de jaren zestig van de vorige eeuw was er in het gehele land sprake van een zeer sterk vooruitgangdenken. Dit was gekoppeld aan het ruim baan maken voor de auto en ging gepaard met een moderne stedenbouw met veel beton en uniformiteit. In Kampen zijn de ingrepen echter beperkt gebleven. Met name het Meeuwenplein is er een voorbeeld van. In het algemeen is

echter de middeleeuwse structuur blijven bestaan. De stadsvernieuwing heeft wel op pand- en blokniveau geleid tot vernieuwingen en aanpassingen. Verder is de brug over de IJssel in deze periode (en daaraan vooraf) meerdere keren gewijzigd om zodoende mee te kunnen groeien met het verkeer over water als over de weg. Met de komst van het station in de jaren zestig van de 19e eeuw is het belang van de brug ook alleen maar verder toegenomen.

Een bijzondere ruimtelijke ontwikkeling is die van het Groene Hart dat tegen het plantsoen aanligt. Door het grotendeels ontbreken van bebouwing in dit gebied, is een goed zicht op deze wijze is hier de binnenstad van Kampen nog goed te ervaren. Het gebied heeft het tevens mogelijk gemaakt om enkele grootschalige maatschappelijke voorzieningen, die functioneel gezien goed in de binnenstad zouden thuishoren, in deze zone te huisvesten. Daarmee is voorkomen dat meer grootschalige ingrepen in de binnenstad noodzakelijk waren.

3.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Ruimtelijke structuur

In de ruimtelijke structuur van de binnenstad is het uit de middeleeuwen stammende stratenpatroon en verkavelingspatroon nog direct herkenbaar. De binnenstad heeft een langwerpige vorm die zich uitstrekt langs de IJssel en aan de landzijde wordt besloten door de voormalige vestingwallen (het Plantsoen). De stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door een stelsel van lange noord-zuid gerichte straten die zijn opgespannen tussen de Boven- en Buitenhaven. De tussen beide havens lopende stadsgracht Burgel snijdt de binnenstad in twee delen.

Tussen de Burgel en de IJssel ligt het oudste deel met een fijnmazig straten- en stegenpatroon. De Oudestaat vormt hierin de ruimtelijke ruggengraat als hoofdwinkelstraat en verblijfsgebied en is gelegen op de middeleeuwse dijk. De Oudestraat verbindt ook de belangrijke (historische) gebouwen in de stad: de Bovenkerk, het oude stadhuis en de Buitenkerk. Hoewel de bebouwing in het algemeen kleinschalig is, vallen in dit gebied de bijzondere gebouwen op door hun grootschaligheid. De functiemenging in dit gebied is groot. Waar het noord-zuidgerichte stratenpatroon raakt aan doorgaande oost-west gerichte wegen komen pleinen voor. Deze pleinen liggen ook bij de belangrijkste en grootste historische gebouwen. Bij de Vispoort sluit de stadsbrug aan op de binnenstad en zorgt voor een directe verbinding met de overzijde van de IJssel naar IJsselmuiden en het NS-station.

Het gebied tussen Burgel en Plantsoen staat bekend als de Nieuwstad. Het is een minder intensief bebouwd gebied en alhoewel ook hier sprake is van een sterk noord-zuid gerichte wegenstructuur met dwars daarop een stegenstructuur, is met name deze laatste minder fijnmazig. Opvallend is de grootschalige stadsvernieuwing die heeft plaatsgevonden bij het Meeuwenplein. De grootschalige gebouwen en parkeerterreinen wijken sterk af van de overige bebouwing in het gebied. Het Plantsoen begrenst de binnenstad aan de westzijde en bestaat uit tot park omgevormde vestingwallen met aan de buitenzijde een singel.

De Kamper binnenstad ligt binnen de stad als een spin in een web. Vanuit de binnenstad waaieren diverse wegen als radialen uit naar de omliggende woonbuurten en het landelijk gebied. Dit is het meest zichtbaar aan de westzijde, maar is ook aan de oostzijde aanwezig. Daar zorgt de stadsbrug voor een trechtering van deze wegen voordat ze aankomen in de binnenstad.



De hoofdstructuur van Kampen met centraal de binnenstad.



De Burgel deelt de binnenstad in twee delen

Deelgebieden

In de binnenstad zijn diverse deelgebieden te onderscheiden. In diverse nota's, plannen en visies wordt gebruik gemaakt van diverse indelingen in de binnenstad. De vigerende bestemmingsplannen waren gebaseerd op een gebiedsindeling in zes deelgebieden. Deze gebiedsindeling was gebaseerd op zowel geografische als praktische overwegingen en leidde tot min of meer even grote en overzichtelijke plangebieden.

Een belangrijke gebiedsindeling is gemaakt in de Structuurvisie centrum (2002). Hierin wordt een zogenaamde stedenbouwkundige grondhouding beschreven die richting geeft aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor de diverse centrumgebieden. In de binnenstad gaat het dan om een vijftal zone's (schillen) die lopen van Plantsoen tot IJssel: de stadswallen, het woongebied, de burgelzone, het compacte winkelhart en de IJsselzone. Deze zones zijn nog altijd relevant voor de ruimtelijke karakteristiek van de binnenstad en de planologische mogelijkheden. Hieronder wordt een beschrijving van deze gebieden gegeven (zie onderstaande kaart voor ligging en nummering):



Gebiedsindeling binnenstad uit Structuurvisie Centrum

a. De stadswallen (1)

De oude stadswallen bestaan uit het plantsoen en de aansluitende havengebieden van de Boven- en Buitenhaven. Het plantsoen is een overwegend onbebouwd parkgebied. Bosschages, open ruimten en tuinen wisselen elkaar af langs het water van de singelgracht. De wallen brengen reliëf in het gebied. De enige bouwwerken in het plantsoen zijn de twee historische stadspoorten, de Broederpoort en de Celrebroederspoort, en het verenigingsgebouw aan de noordzijde nabij het Bolwerk. Tussen het plantsoen en de Buitenhaven wordt de ruimte langs het Bolwerk ingenomen door een tweetal kantoren en een bedrijfsgebouw.

Tussen het plantsoen en de Bovenhaven liggen het stadsziekenhuis en schoolgebouwen. Vanaf het Bolwerk aan de noordzijde en het stadsziekenhuis aan de zuidzijde verandert het karakter van het overwegend groene gebied. Er is sprake van (grootschalige) bebouwing en parkeerterreinen. Aan beide uiteinden bevinden zich havens met ligplaatsen voor schepen.

De Bovenhaven is het zuidelijke entreegebied voor de stad en bestaat uit bedrijvigheid, leegstaande bedrijfsgebouwen, braakliggend terrein en parkeer- en verkeersruimten. Langs de IJssel staat een meer recent wooncomplex. De jachthaven vult het merendeel van de haven. Aan de zuidzijde van de haven bevindt zich Zalencentrum 'De Hanzestad'. De Buitenhaven aan de noordzijde van de binnenstad heeft een meer karakteristieke uitstraling. Hier bevindt zich de Koggewerf waar de Kamper Kogge is gelegen en waar ook de bruine vloot aanmeert. Deze Kogge is gereconstrueerd naar een voorbeeld uit de 14e eeuw. In de haven bevindt zich verder nog een jachthaven. Naast de Koggewerf liggen enkele woningen. Naast de haven is een groot parkeerterrein gelegen op het Bolwerk.

b. Het woongebied (2)

De zone tussen de achtererven van de Vloeddijk en het plantsoen is het woongebied. Dit komt grotendeels overeen met de Nieuwstad; de laatste grote uitbreiding van de binnenstad uit de 15e eeuw. Het gebied is meer monofunctioneel van aard. Er wordt vooral gewoond, terwijl langs de

Groenestraat ook wat (ambachtelijk) bedrijvigheid voorkomt. Verder herbergen de Ebbingestraat, de Broederweg en de Cellebroedersweg ook andere functies dan wonen en is hier ook sprake van een relatief grootschalig en representatief bebouwingsfront. In de andere straten is de bebouwing meer kleinschalig van aard.

De stedenbouwkundige structuur stoelt nog grotendeels op de 15e eeuwse aanleg. Langgerekte evenwijdig aan de Burgel lopende straten en enkele haaks daarop staande dwarsverbindingen die de binnenstad met de omliggende gebieden en buurten verbinden. Tussen de langgerekte bouwvlakken bevinden zich her en der stegen. De weinig openbare binnenterreinen zijn hoofdzakelijk in gebruik als parkeerterrein. Deze kenmerkende structuur is op een tweetal plekken doorbroken. Ten eerste is in het gebied tussen de Tuinsteeg en de Plantsoenstraat (Sigarenmakerskwartier) sprake van een 19e eeuwse invulling met lage rijen arbeiderswoningen in een verkaveling die past bij de daar aanwezige smalle (moes)tuinverkaveling. Deze worden geflankeerd door het medisch centrum Ebbingepoort. Een meer grootschalige doorbraak heeft plaatsgevonden bij het Meeuwenplein. Hier zijn in de jaren tachtig van de vorige eeuw een supermarkt en kantoren gebouwd met daarbij een groot parkeerterrein.

c. De Burgelzone (3)

De Burgelzone is een langgerekt karakteristiek gebied binnen de binnenstad. Langs de Vloeddijk en de Burgwal staat een groot aantal monumentale en grote panden in gesloten bouwblokken. Naast woonfuncties komt hier ook een veelheid van kantoren en maatschappelijke voorzieningen voor. Detailhandel komt sporadisch voor en dan nog met name in het noordelijke deel van de Burgwal. Het gebied herbergt een aantal gebouwen en functies waar in de meer kleinschalige oudste delen van de stad rondom de Oudestraat minder ruimte voor was. In deze zone bevinden zich onder meer kerkgebouwen, het verzorgingshuis Mysotis, Quintus Centrum voor kunsteducatie, het stadsarchief en de stadsgehoorzaal. De nog aanwezige gebouwen van het pesthuis en het weeshuis zijn ook in dit gebied gelegen.

De stadsgracht Burgel en de daarover gelegen bruggen zijn bepalend voor het gebied. Tot in de vorige eeuw werd hierin nog gevaren, maar dat is nu niet meer mogelijk. Aan de zuidzijde is er nog een directe relatie met de IJssel, waarin de Burgel hier uitmondt. Aan de noordzijde is deze directe relatie er niet. Wel mondt de Burgel via een duiker onder de Noordweg uit in de Buitenhaven. De Nieuwe Markt is een aantrekkelijk en monumentaal plein dat als schakel dient tussen de Burgelzone en het winkelgebied van de Oudestraat. De Burgel zelf zorgt voor een breed en aantrekkelijk profiel waarlangs de karakteristieke bebouwing goed tot zijn recht komt. Het gebied biedt daarmee ook een welkome afwisseling met andere gebieden in de binnenstad waar beslotenheid en kleinschaligheid overheersen.

d. Het compacte winkelhart (4)

In dit gebied bevindt zich de meeste dynamiek van de stad. Het overgrote merendeel van de winkels en horeca is hier gelegen. Verder bevinden zich hier meerdere musea en de grootste kerken. De Oudestraat vormt de ruggengraat van het gebied. Het is een brede straat die alleen bij het oude stadhuis wat smaller wordt. Evenwijdig aan deze straat lopen enkele achterstraten die een meer besloten en kleinschalig karakter hebben. Zoals de Voorstraat, Hofstraat en de Buiten en Boven Nieuwstraat. Het langgerekte gebied bestaat uit gesloten bouwblokken en kent meerdere sferen.

Bij de Bovenkerk aan het Muntplein is sprake van een monumentale en gewijde sfeer met de imponerende bebouwing van de kerk zelf, de omliggende theologische universiteiten en de Koornmarktspoort. De Vismarkt en de Plantage zijn levendige stadspaleizen die als schakelgebieden functioneren in de binnenstad. Hier staat ook het oude stadhuis met de aangelegen zichtbepalende Nieuwe Toren. Bij het Van Heutzplein raken winkelhart en IJssel elkaar. De voormalige kazerne aan de westzijde van het plein geeft het gebied een imposant karakter. Aan de IJsselkant levert het gezicht op de schepen een levendig beeld op. Het noordelijke deel van de Oudestraat is een overgangsgebied waar wat gezwoven kan worden rondom de beeldbepalende Buitenkerk.

Haaks op de Oudestraat staat een aantal oude historische doorgaande wegen en nog een veel groter aantal stegen. Het gebied ten oosten van de Oudestraat en ten zuiden van de Vismarkt is ontstaan als gevolg van landwinning op de IJssel. Dit gebied kenmerkt zich door een zeer intensieve ladderstructuur van stegen. Hier bevonden zich ook enkele van de pré- en vroeg-industriële bedrijven, met name uit de sigarenindustrie. Karakteristiek voor het noordelijke deel is de lichte verdraaiing in de stedenbouwkundige structuur na de Houtzagerssteeg.

e. De IJsselzone (5)

Vanaf de 18e eeuw is met de verzanding van de IJssel het gebied buiten de stadsmuur verder bebouwd. Er werd vooral monumentale bebouwing opgericht in de vorm van herenhuizen, maar ook bedrijvigheid is vanaf het begin hier gepropagandeerd. Niet overal zichtbaar, maar nog wel grotendeels aanwezig is de oude stadsmuur langs de IJssel die gelegen is op de achtererven tussen de bebouwing aan de IJsselkade en de Voorstraat/Oudestraat. Er is sprake van kleine bouwblokken. Het zuidelijke deel kent overwegend een woonfunctie. Bij de Vispoort en in het gebied ten noorden hiervan komt horeca en detailhandel voor.

Verkeers- en parkeerstructuur

Na het doortrekken van de N50 tussen Kampen-Zuid en Ramspol in de beginjaren 2000 heeft de Stadsbrug zijn functie verloren als verbinding voor het doorgaande verkeer naar Flevoland door de binnenstad van Kampen. De nieuw gebouwde Stadsbrug is meer een lokale verbindingsas over de rivier De IJssel geworden. Enkele kilometers zuidelijk voorziet de Molenbrug in een doorgaande verbinding tussen de Zwolseweg en de N50 en de daar gelegen woon- en werkgebieden.

Het lokale bestemmingsverkeer van IJsselmuiden e.o. en Kampen maakt voor een deel gebruik van de Stadsbrug en de ontsluitingstructuur van de binnenstad IJsselkade/de La Sablonierkade en de Bovenhavenstraat. Het gedeelte bovenstreams van de stadsbrug kent tweerichtingsverkeer, het gedeelte benedenstreams éénrichtingsverkeer in de richting van de Buitenhaven. Langs de Burgel loopt een interne verkeersstructuur die de binnenstad van zuid naar noord ontsluit. Via Vloeddijk en Burgwal wordt een verbinding gelegd tussen de IJsselkade en de ontsluitingswegen Flevoweg en Kennedylaan. In deze dwarsverbinding door de stad hebben ook het Meeuwenplein, de (2e en 3e) Ebbingestraat en de Cellebroedersweg een rol. Voor het overige zijn de wegen in de binnenstad ingericht als éénrichtingsverkeer en uitsluitend bedoeld ten behoeve van aanwonenden.

Voor het langzaam verkeer staat de fijnmazige wegenstructuur van de binnenstad geheel ter beschikking. Alleen in het kernwinkelgebied is sprake van een inrichting als verblijfsgebied waar de fiets tijdens de winkeltijden te gast is.

De parkeerterreinen in de binnenstad zijn gelegen aan het Meeuwenplein/De Bongerd, de Nieuwe Markt, het Muntplein, Van Heutszplein en de Buitenhaven. Verder is er sprake van langsparkeren langs met name de Burgel en zijn er enkele kleinschalige parkeerterreinen. Binnen de stadswallen is sprake van gedifferentieerd systeem van betaald parkeren. Voor de bewoners geldt een zone vergunninghouders. Net buiten de binnenstad kan gratis geparkeerd worden aan het Bolwerk en het Burgemeester Berghuisplein.



Wegenstructuur binnenstad met wegen van het primaire (rood), secundaire (geel) en tertiaire (blauw) niveau (Flexus, 2011).

3.3 Functionele structuur

De Kamper binnenstad kent een veelzijdig gekleurd palet aan functies. Horeca en detailhandel is geconcentreerd langs de Oudestraat en directe omgeving. Langs de Burgel en bij de pleinen zijn veel maatschappelijke voorzieningen en kantoren te vinden. In de overige gebieden is meer sprake van wonen met verspreid voorkomende bedrijvigheid en detailhandel. Verspreid over de stad komen ook enkele musea voor. Onderstaande kaart geeft een beeld van de voorkomende functies (op de begane grond) zoals deze ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geïnventariseerd.



Functiekaart (bron: inventarisatie december 2010)

3.3.1 Wonen

De binnenstad van Kampen heeft een belangrijke woonfunctie. De functiekaart laat zien dat hoe verder men van de IJssel af komt, hoe sterker de woonfunctie wordt. In totaal wonen er 4.670 inwoners in de binnenstad, hetgeen neerkomt op circa 15% van het aantal inwoners in de stad Kampen en circa 10% van het gemeentelijk inwonertal (situatie 2009). De binnenstad is daarmee na Cellesbroek de grootste wijk van de stad Kampen. Het gaat om 2.670 huishoudens. Dit komt neer op een gemiddelde huishoudengrootte van 1,75. Binnen de gemeente is dat laag en dat betekent dat er sprake is van relatief veel eenpersoonshuishoudens in de binnenstad. De specifieke sfeer van een binnenstad trekt over het algemeen een type bewoners aan dat gericht is op de stedelijke voorzieningen. In de Kamper binnenstad zijn de leeftijdscategorieën 15 tot 25 en 25 tot 45 oververtegenwoordigd. Kleine kinderen en de leeftijdsgroep van 45 tot 65 jaar zijn

ondervertegenwoordigd. De woonduur in de binnenstad is korter dan die in de gemeente als geheel. Het woongedrag van de mensen in de binnenstad is dan ook dynamischer te noemen.

Er staan in totaal bijna 2.400 woningen in de binnenstad (situatie 2007). Van deze woningen is bijna de helft een rij- of hoekwoning. Iets meer dan de helft bestaat uit appartementen. Slechts enkele procenten van de totale woningvoorraad bestaat uit vrijstaande of half-vrijstaande woningen. Bijna tweederde van deze woningvoorraad stamt van voor 1800, waarmee het historische karakter van de binnenstad wordt benadrukt. Tenslotte bestaat bijna driekwart van de woningen uit koopwoningen. Ruim 15% is sociale huur en zo'n 10% is particuliere huur.

3.3.2 Detailhandel en horeca

De binnenstad is het winkelhart van de gemeente Kampen en heeft daarnaast ook een (bescheiden) regionale functie. Het winkelaanbod bestaat uit circa 190 winkels. Ten opzichte van vergelijkbare gemeenten blijft Kampen enigszins achter in winkelstructuur. De detailhandel is relatief kleinschalig en het aanbod van niet-dagelijkse artikelen is slecht (perifeer gelegen en verspreid). Veel ondernemers in Kampen zijn lokaal actief. In de binnenstad is 26.070m² wvo, waar gezien het inwoneraantal van de gemeente 30.000 m² wvo realistisch zou zijn (bron: Kampen, ontwikkelingsmogelijkheden buurt- en wijkwinkelcentra, 2010 en Detailhandelstructuurvisie 2006). Deze scheve verhouding is ook op gemeenteniveau te zien met gemiddeld 279m² wvo per 1.000 inwoners in de dagelijkse artikelensector en gemiddeld 1.097 m² wvo per 1.000 inwoners in de niet-dagelijkse artikelensector ten opzichte van 330 m² wvo en 1.330m² wvo landelijk (bron: Kampen, ontwikkelingsmogelijkheden buurt- en wijkwinkelcentra, 2010).

In de binnenstad concentreert het winkelgebied zich rondom de Oudestraat en enkele zijstraten, zoals de Geerstraat, Gasthuisstraat en de Broederstraat. Het hart van het winkelgebied bevindt zich tussen de Vispoort en het Muntplein. In de overige delen is het winkelaanbod meer kleinschalig en zijn ook de lokale speciaalzaken te vinden, evenals ateliers.

Ook de horeca is met name gelegen langs de Oudestraat met concentraties bij het terrasplein op de Plantage, langs de IJsselkade en in het deel van de Oudestraat tussen de Marktgang en het Van Heutzplein. Verder komt er wat verspreide horeca voor in het gebied binnen de Burgel.

3.3.3 Groen en water

In de binnenstad zelf is weinig groen zichtbaar. Het groen zit verstopt in binnentuinen waarvan er enkele openbaar zijn. Verder bestaat het groen uit bomenrijen en –groepen op de pleinen, langs de Burgel en langs de IJssel. Veel groen is er wel aan de rand van de binnenstad in het plantsoen. Op de voormalige wallen is hier een doorlopend park aangelegd dat zich uitstrekt van de Buitenhaven naar de Bovenhaven. Deze aantrekkelijke groene ruimte sluit aan op het groengebied van het Groene Hart en verschaft de bewoners van de binnenstad daarmee een prettige en nabij gelegen groene verblijfs- en ontmoetingsruimte.

Water in de binnenstad is te vinden in beide havens en de stadsgracht Burgel. Deze stadsgracht is beeldbepalend voor Kampen. Verder is er langs de IJsselkade en via doorzichten vanaf de Oudestraat volop zicht op de rivier de IJssel.

3.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

De Kamper binnenstad is rijk aan maatschappelijke voorzieningen. Naast blikvangers als het cultureel centrum en het stadstheater, vallen met name de vele historische kerkgebouwen op. Kampen als religieus centrum komt hiermee tot uitdrukking. Een afgeleide hiervan zijn ook de gebouwen van de twee theologische universiteiten. Door verplaatsing en herplaatsing van activiteiten kan het gebruik van deze gebouwen in de toekomst wijzigen. Verder staat er nog een enkele basisschool in de

binnenstad en zijn er diverse musea aanwezig, waaronder in het monumentale voormalige stadhuis. De maatschappelijke voorzieningen liggen verspreid door de hele binnenstad.

3.3.5 Kantoren en bedrijven

In de binnenstad wordt ook volop gewerkt. Naast alle detailhandel komen er ook nog bedrijven en vooral kantoren voor. Voor kantoren heeft de historische binnenstad veel te bieden. Met name langs de Burgel en de IJsselkade zijn representatieve panden te vinden waarin kantoren zich vestigen.

In het verleden zat er veel bedrijvigheid in de binnenstad. Op het moment dat deze bedrijven gingen groeien of teveel overlast gaven, vonden ze veelal een plek buiten de binnenstad. Nu zijn er nog enkele kleinschalige ambachtelijke bedrijven in de binnenstad. Ze liggen enigszins verspreid door de binnenstad, veelal in de straten achter het kernwinkelgebied.

4 Planopzet

4.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan voor de Kamper binnenstad is een conserverend plan. Dat houdt in dat het plan zoveel mogelijk aansluit bij de bestaande planologische rechten en situatie in de stad. In die zin verandert er weinig voor bewoners en ondernemers in de binnenstad.

Met een conserverend plan wordt ook recht gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden in de binnenstad. De bestaande stedenbouwkundige structuur en de aanwezige bebouwing wordt gedetailleerd vastgelegd. Verandering hiervan middels nieuwe ontwikkelingen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

In een dynamisch gebied als de binnenstad is echter ook enige flexibiliteit gewenst. Deze flexibiliteit is op twee wijzen in het plan opgenomen. Ten eerste zijn middels enkele afwijkings- en wijzigingsbepalingen mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden af te wijken van hetgeen in het plan is geregeld. Ten tweede wordt gebruik gemaakt van flexibele bestemmingen waarbinnen een mix van functies mogelijk is.

Bebouwing

Het conserverende karakter komt goed tot uiting in de in het plan opgenomen bouwvlakken rondom de bebouwing. Deze bouwvlakken zijn overgenomen uit de voorgaande bestemmingsplannen die zijn opgesteld naar aanleiding van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. De bouwvlakken liggen in de regel dan ook strak om de bestaande bebouwing heen, met name aan de voorzijde en de aan openbare ruimten gelegen zijgevels.

De hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken te blijven. Voor het gebied buiten de bouwvlakken is een erfregeling opgenomen die voor de meeste percelen inhoudt dat maximaal 30 m² aan bijgebouwen mag worden gebouwd, mits niet meer dan 50% van het oppervlak buiten het bouwvlak wordt bebouwd. De gebieden met meer horeca- of detailhandelsfuncties hebben wat ruimere erfbebouwingsmogelijkheden. Voor aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter of de hoogte van de eerste verdiepingsvloer als deze hoger is. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt een goot- en bouwhoogte van 2,5, respectievelijk 5 meter.

Bestemmingen

De binnenstad is ook een levendig en dynamisch gebied. Er zijn veel functies aanwezig en er doen zich vele ontwikkelingen voor. Dit betekent dat het bestemmingsplan ook flexibel genoeg zal moeten zijn om ruimte en sturing te geven aan deze ontwikkelingen. Deze flexibiliteit wordt, net als in de voorgaande plannen, gevonden door gebruik te maken van flexibele bestemmingen.

Het gaat in de binnenstad om de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd-1', 'Gemengd-2', 'Gemengd-3' en 'Gemengd-4'. Binnen deze flexibele bestemmingen is een mix van functies mogelijk, afgestemd op specifieke gebieden (voortbouwend op de in 3.2 beschreven stedenbouwkundige grondhouding). Het belangrijkste verschil tussen de bestemming 'Centrum' en de vier verschillende gemengde bestemmingen is dat in 'Centrum' wonen op de begane grond niet is toegestaan. Dit is wel het geval in de gemengde bestemmingen.

Met dit systeem van flexibele bestemmingen komt de flexibele regeling met de blokzijdemethode te vervallen. Deze regeling sluit niet goed meer aan bij de bestemmingen zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) die voorschrijft. Daarnaast biedt de toepassing van de nieuwe flexibele bestemmingen zowel de bewoners, ondernemers als de gemeente meer flexibiliteit, minder administratie en minder noodzaak tot het doorlopen van een planologische procedure.

De flexibele bestemmingen komen hoofdzakelijk voor in het door de Burgel begrensde deel van de binnenstad. Dit is het gebied met de meeste dynamiek en variatie aan functies. De bestemming 'Centrum' omvat het kernwinkelgebied langs de Oudestraat van het Van Heutszplein tot aan de Bovenkerk met enkele aangelegen gebieden als de Vispoort, de Botermarkt en (een deel van) de Geerstraat.

De bestemming 'Gemengd-1' is gebruikt voor de aanloopstraten richting het winkelgebied, zoals het noordelijke deel van de Oudestraat, de Broederstraat, de Geerstraat en de Venestraat. Ook delen van de IJsselkade met een mix van functies vallen binnen deze bestemming. Voor de panden in de Voorstraat en Hofstraat die de achterzijde van het winkelgebied langs de Oudestraat vormen is de bestemming 'Gemengd-2' opgenomen. De 'Gemengd-3' bestemming is opgenomen voor het representatieve gebied langs de Burgel. Het betreft zowel de panden aan de Burgwal als aan de Vloeddijk. Daarnaast wordt ook een deel van de Broederweg en de IJsselkade opgenomen binnen deze bestemming. Tenslotte is de 'Gemengd-4' bestemming opgenomen voor de overige gebieden binnen de begrenzing van de Burgel. Hier staat het wonen en kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1) centraal.

In het gebied aan de buitenzijde van de Burgel zijn, met uitzondering van de Vloeddijk, de Broederweg en een deel van de Cellebroedersweg, voornamelijk zelfstandige bestemmingen opgenomen. In dit overwegende woongebied gaat het met name om de bestemming Wonen. Verder komen er incidenteel maatschappelijke voorzieningen, kantoren en detailhandel voor. Als er sprake is van een pand/perceel waar twee soorten functies mogelijk zijn, dan wordt één van de vier gemengde bestemmingen gehanteerd.

Beschermd stadsgezicht

Vrijwel de gehele binnenstad van Kampen is aangemerkt als beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat de bestaande cultuurhistorische waarden moeten worden gerespecteerd. Dit wordt geregeld middels een dubbelbestemming 'Waarde-beschermd stadsgezicht'. Hierin worden de belangrijkste waarden aangegeven en van een beschermende regeling voorzien. Een meer uitgebreide beschrijving van deze waarden is opgenomen in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Voor het gedeelte van het plangebied dat buiten het beschermd stadsgezicht valt (omgeving voormalig stadsziekenhuis) is gebruik gemaakt van de regeling 'karakteristiek', waarbij monumentale en/of beeldbepalende gebouwen als 'karakteristiek' zijn aangeduid. Hieraan is een regeling gekoppeld die inzet op bescherming en behoud van deze waarden.

In het beschermd stadsgezicht wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Dit betekent dat de bestaande goot- en bouwhoogte, dakhelling en kapvorm niet gewijzigd mag worden. Om deze bestaande situatie goed in beeld te brengen wordt een kappenkaart aan het plan toegevoegd en vindt een actualisatie van het fotoarchief van de binnenstad plaats. Dit archief bestaat ten eerste uit de data van Cyclomedia. Hieruit volgen straatbeelden voor elke straat. Daarnaast bestaan er geveltekeningen van de meeste monumentale en karakteristieke panden in de binnenstad.

4.2 Bouwregels

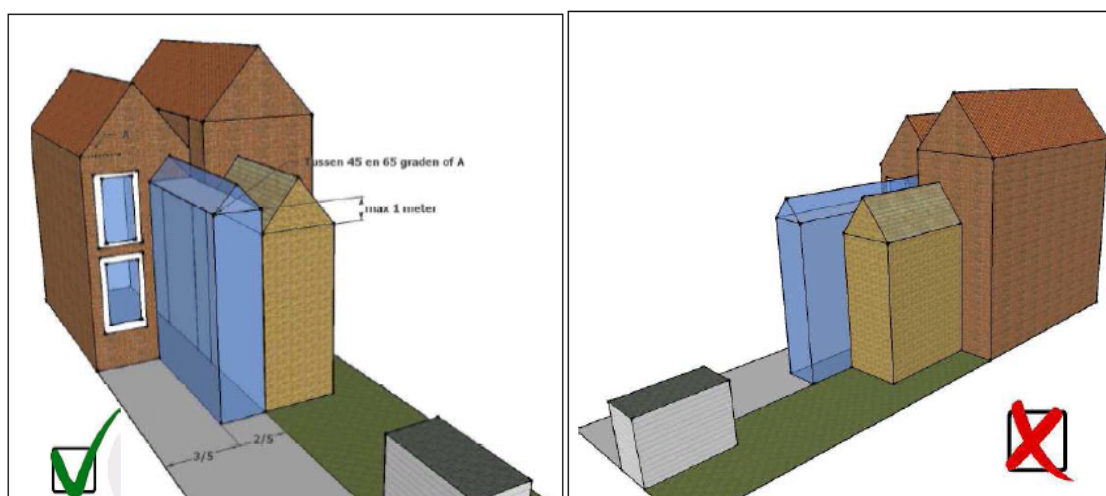
Hoofdgebouwen

De bouwmasa bestaat uit het grondoppervlak van de bebouwing en de hoogte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw en de aan- en bijgebouwen. Het hoofdgebouw is het gebouw dat als belangrijkste te kenmerken is. Het grondoppervlak waarop hoofdgebouwen mogen worden gebouwd is ter plaatse (op de verbeelding) aangeduid met een bouwvlak. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer en niet minder bedragen dan de feitelijke goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met een kap. In de binnenstad zijn verschillende kappen te vinden. De variatie in het dakenlandschap is een kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. Middels de kappenkaart wordt vorm en richting van de kap voorgeschreven. Op gebouwen met een plat dak is de toevoeging van een kap toegestaan, mits de dakhelling niet minder dan 45° en niet meer dan 65° bedraagt.

Bijbehorende bouwwerken

Er is sprake van aangebouwde bijbehorende bouwwerken (serres, uitbouwen en dergelijke) en vrijstaande bijbehorende bouwwerken (garages, bergingen e.d.). De bijbehorende bouwwerken mogen zowel in het bouwvlak als op het erf buiten het bouwvlak worden gebouwd. Stel dat het bouwvlak nog niet volledig bebouwd is en een aanvrager wil een aanbouw plaatsen, dan is dit toegestaan.



Voor bijbehorende bouwwerken gelden verschillende regels met betrekking tot de toegestane hoogte. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk heeft een relatie met het hoofdgebouw en mag hier qua hoogte bij aansluiten. De hoogte mag bij recht niet meer bedragen dan het vloerpeil van de 1e verdieping. Met een afwijking van de bouwregels is het mogelijk om, grenzend aan de zijdelingse perceelsgrens, hogere aangebouwde bijbehorende bouwwerken te realiseren over $2/5$ deel van de breedte van het hoofdgebouw. De goothoogte mag dan maximaal zo hoog zijn als die van het hoofdgebouw, maar mag niet meer dan dan 1 meter boven de goothoogte van het aangelegen pand komen. Verder mag het aangebouwde bijbehorende bouwwerk niet uitsteken voorbij gebouwen in het direct aangrenzende bouwperceel. het aangebouwde bijbehorende bouwwerken is voorzien van een

kap met een dakhelling die ligt tussen de 45° en 65°, dan wel een dakhelling gelijk aan het hoofdbouw. Zie ook onderstaande toelichtende figuren.

Voor de losstaande bijbehorende bouwwerken geldt dat de maximale goothoogte 2,5 meter is. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag worden voorzien van een kap, mits de bouwhoogte niet hoger is dan 5 meter. Op enkele erven staan bijbehorende bouwwerken die in bouwhistorisch perspectief niet behoren tot de hoofdbouw, maar wel een hogere hoogte hebben dan het vloerpeil van de 1e verdieping. Deze huidige hoogte van deze aanbouwen mag worden aangehouden als maximaal toelaatbare hoogte.

In de planregels zijn bouwmogelijkheden van de bijbehorende bouwwerken beperkt, maximaal 30m² en niet meer dan 50% van de betreffende gronden (tenzij er in de bestaande situatie al meer bebouwing aanwezig is). Dit betekent dat in principe een groot deel (minimaal 50%) van de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven en als tuin kunnen worden ingericht. Voor grotere percelen is het met afwijking mogelijk om maximaal 50 m² en niet meer dan 25 % van de betreffende gronden te bebouwen.

Een uitzondering op deze bouwmogelijkheden zijn de percelen binnen de bestemming 'Centrum' en gedeeltes binnen de bestemming 'Gemengd-1'. Hiervoor geldt dat binnen Centrum het alle erven en binnen 'Gemengd 1' een aantal erven volledig mogen worden bebouwd. Deze erven zijn nu al nagenoeg volgebouwd of mochten op basis van het vigerende bestemmingsplan al nagenoeg worden volgebouwd met bijbehorende bouwwerken. Ook voor de specifiek aangeduide functies in de bestemmingen 'Gemengd-2' en 'Gemengd-4' is het met afwijking mogelijk gemaakt om meer erfbebouwing te realiseren, mits de buurpercelen en de woonsituatie hierdoor niet onevenredig wordt aangetast.

4.3 Bijzondere onderwerpen

4.3.1 Wonen (boven winkels)

Om de levendigheid in de binnenstad en de woonfunctie in de binnenstad te vergroten en verbeteren wordt beleid gevoerd om de woonfunctie in de binnenstad te versterken door:

- leegstand tegen te gaan;
- te bevorderen dat leeg staande panden een woonbestemming krijgen;
- wonen boven winkels toe te staan;
- het niet bij recht toe staan van het onttrekken van de woonfunctie van woonruimten boven winkels.

Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan de vergroting van het economische draagvlak van (winkel)-voorzieningen in het centrumgebied, wat de verscheidenheid ten goede komt. Het is dan ook gewenst de huidige woonfunctie in het centrum te handhaven en waar mogelijk te versterken.

Er wordt vanwege het specifieke karakter van de binnenstad gekozen voor het zoveel mogelijk 'nevenschikken' van de verschillende functies, zoals verblijven, ontspanning, cultuur, wonen, werken en detailhandel. Dit betekent dat een binnenstedelijk woonomgeving in beginsel onrustiger is dan de woonomgeving in een buitenwijk. Wie in de binnenstad gaat wonen maakt feitelijk een keuze waarbij een wat hogere tolerantie nodig is ten aanzien van levendigheid en geluid, met name in de gebieden die zijn bestemd als 'Centrum' en 'Gemengd-1'.

In het kernwinkelgebied (bestemming 'Centrum') overheersen niet-woonfuncties, met name detailhandel (en horeca). Ter plaatse wordt op de begane grond zoveel mogelijk een aaneengesloten winkelfront nagestreefd. Het is dan ook niet wenselijk om op de begane grond de woonfunctie te

stimuleren. Op de bovengelegen verdiepingen wordt wonen gestimuleerd en is middels een afwijking het mogelijk nieuwe woningen te realiseren.

4.3.2 Dakterrassen

Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen. De aanleg van een dakterras moet gerelateerd zijn aan een woonfunctie. Het realiseren van een dakterras is onder voorwaarden middels een afwijking van de bouwregels mogelijk. Deze voorwaarden hebben betrekking op het waarborgen van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de panden. Zo mag het dakenlandschap (zoals aangegeven op de als bijlage bij de regels opgenomen kappenkaart) niet ingrijpend verstoord worden. Verder bevatten ze eisen ten aanzien van te plaatsen herkwerven en borstweringen en moet er een minimale afstand tussen dakterras en aan de openbare ruimte grenzende dakrand bestaan van 2 meter. Tenslotte dient een dakterras gekoppeld te zijn aan het bevorderen van de woonfunctie op de verdiepingen en mag geen onevenredig grote inbreuk worden gemaakt op de woonfunctie van aangrenzende woningen. Dit betekent dat geen sprake mag zijn van een directe inkijk in privé-vertrekken op minder dan 2 meter afstand.

Daarnaast geldt dat verzoeken om dakterrassen beoordeeld worden door de Welstands- en monumentencommissie. Binnen het beschermd stadsgezicht is voor het plaatsen van een dakterras altijd een omgevingsvergunning vereist. In dit kader wordt beoordeeld of het dakterras geen afbreuk doet aan de monumentale waarden van het pand.

4.3.3 Regeling aan huis verbonden beroep/kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis

Gezien het bijzondere karakter van de binnenstad en de gevolgen voor de verkeer- en parkeerdruk, wordt een beroep of bedrijf aan huis niet bij recht toegestaan.

Alleen binnen de bestemmingen 'Gemengd-2', 'Gemengd-3', 'Gemengd-4' en 'Wonen' is het middels het afwijken van de regels toegestaan om een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. Hieraan zijn wel beperkingen verbonden. Deze beperkingen zijn er op gericht de woonfunctie centraal te houden. Verder mag het gebruik geen onevenredige parkeerdruk of verkeersoverlast veroorzaken en dient het gebruik naar aard en visuele aspecten in overeenstemming te zijn met het woonkarakter.

De maatvoering van de activiteiten is beperkt tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 40 m². Toegestaan binnen deze regeling is ook productiegebonden detailhandel en het voeren van een Bed&Breakfast (zonder horeca).

4.3.4 Dakkapellen

De dakvorm van de gebouwen mag binnen het beschermd stadsgezicht niet worden gewijzigd. Dit heeft tot gevolg dat hier dakkapellen niet zijn toegestaan. In Kampen is bij de toetsing van dakkapellen de beoordeling door de welstands- en monumentencommissie aan de hand van de welstandsnota bepalend. Gelet op het feit dat niet zozeer stedenbouwkundige criteria relevant zijn, maar welstandscriteria en de goed werkende praktijk via de kruimelgevallenregeling is er geen binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een dakkapel.

4.3.5 Lijst van bedrijfsactiviteiten

In het plangebied komen enkele bedrijven voor. De meest opvallende zijn een scheepswerf, een sigarenfabriek, een smederij, hout- en steenbewerkingsbedrijven en enkele drukkerijen. Met name langs de Voorstraat is sprake van een zekere concentratie van bedrijvigheid. Het merendeel van de bedrijfsactiviteiten valt binnen de milieucategorieën 1 en 2. Dit betreft bedrijven, waarvan de impact beperkt is. Voor gebieden waarin veel functiemenging voorkomt is het mogelijk om deze gebieden

specifiek te benoemen als 'gemengd gebied'. In deze gebieden is het gerechtvaardigd dat de richtafstanden die gelden in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 kunnen worden verlaagd met één stap. Uitzondering voor het verlagen van deze richtafstanden vormt het aspect gevaar. De binnenstad is een gebied met veel functiemenging en wordt als zodanig ook benoemd tot 'gemengd gebied'.

4.3.6 Onderdoorgangen

Kenmerkend voor de binnenstad zijn de vele stegen en onderdoorgangen. Om te voorkomen dat onderdoorgangen verdwijnen zijn deze apart aangeduid met als voorwaarde dat de onderdoorgang gehandhaafd moet blijven.

4.3.7 Prostitutie

In Kampen is het gebied dat wordt omsloten door de Oudestraat, de Burgwalstraat, de Burgwal en Botervatsteeg, waarbij de Oudestraat en de Burgwal zelf niet tot dit gebied gerekend worden vanwege respectievelijk de functie als hoofdwinkelstraat van de Oudestraat en de primaire en representatieve woonfunctie van de Burgwal, aangewezen als gebied voor de exploitatie van één prostitutie-inrichting.

4.3.8 Kamerverhuur

Waar wonen is toegestaan, is de huisvesting van één afzonderlijk huishouden mogelijk. Onder huishouden wordt hier verstaan de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin. Daaronder valt ook inwoning, een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband van maximaal 3 personen en de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning. Met name het laatste geval maakt het mogelijk dat er ruimte is voor kamerverhuur in de binnenstad. Dit sluit aan bij de praktijk.

4.3.9 Erven en binnentuinen

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn de private binnenterreinen en de erven van groot belang. In de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht wordt 'de indeling en aard van private open ruimte (binnenterreinen)' als één van de bepalende elementen van het stadsgezicht aangemerkt. Ook in het recent uitgevoerde cultuurhistorisch onderzoek door Flexus worden de 'nog onbebouwde tuinen en erven en achtergevels' als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.

Hiernaast zijn de erven en binnentuinen de weinige plekken in de binnenstad waar groen zichtbaar en te beleven is. Vooral in de gebieden met woonfuncties is het behoud van deze erven en binnentuinen gewenst.

Dit brengt een spanning met zich mee, omdat panden binnen de binnenstad vaak smal zijn en uitbreiding dus juist vaak op de binnenterreinen wordt gezocht. Vooral bedrijfsfuncties als detailhandel en horeca zoeken in het kader van schaalvergroting naar uitbreidingsruimte. In het bestemmingsplan is gezocht naar een regeling welke zo goed mogelijk tegemoet komt aan deze verschillende belangen.

Binnen de Centrubestemming, waar veel grootschalige horeca en detailhandel is gevestigd, is de mogelijkheid geboden om erven 100% te bebouwen. Feitelijk zijn de meeste van deze erven al volgebouwd. Op deze wijze hebben de bedrijven in dit gebied voldoende uitbreidingsmogelijkheden.

Binnen de Gemengd-1 bestemming, waar ook veel bedrijfsactiviteiten (kleinschalige detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen) plaatsvinden, is het bij recht mogelijk om 30 m² aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% van de oppervlakte van het erf te bouwen. Voor percelen groter dan 250 m² is het met afwijking mogelijk om 50 m² tot maximaal 25% van de oppervlakte van het erf te bouwen. Hiernaast is het voor bepaalde gebieden binnen deze bestemming

met een aanduiding mogelijk gemaakt om het gehele perceel vol te bouwen. Ook hier is aangesloten bij gebieden die al nagenoeg volgebouwd zijn. Gebieden waar nog ongeschonden binnentuinen en erven zijn hebben geen ruimere erfbebouwingsmogelijkheden gekregen.

Binnen de Gemengd 2 en 4 bestemmingen zijn vooral veel woonfuncties en lichte bedrijvigheid gevestigd. Hiernaast zijn er een aantal bestaande zwaardere functies aanwezig die speciaal aangeduid zijn, zoals detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. De specifieke aanduiding zorgt er voor dat nieuwvestiging van dergelijke zwaardere activiteiten buiten deze percelen niet mogelijk is. Alleen voor deze zwaardere, aangeduide, activiteiten is met afwijking een bebouwingspercentage van 100% van het erf mogelijk. Of kan worden afgeweken, wordt o.a. getoetst aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, inbreuk op omliggende percelen en de waarden van het beschermd stadsgezicht.

Binnen de Gemengd 3 bestemming zijn vooral woonfuncties en kantoorfuncties gevestigd. Binnen deze bestemming is het bij recht mogelijk om 30 m² aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% van de oppervlakte van het erf te bouwen. Voor percelen groter dan 250 m² is het met afwijking mogelijk om 50 m² tot maximaal 25% van de oppervlakte van het erf te bouwen. Juist binnen deze bestemming zijn nog veel ongeschonden binnentuinen en erven aanwezig. Ook hebben de panden vaak een grotere bouwmassa, zodat er voldoende mogelijkheden binnen het pand zelf zijn. Binnen deze bestemming worden dan ook geen extra erfbebouwingsmogelijkheden gegeven.

4.4 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan 'Binnenstad' is een conserverend plan. Door expliciet geen nieuwe ontwikkelingen op te nemen, wordt het risico op vertraging verminderd als gevolg van onzekerheden ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen en procedures gericht tegen mogelijk nieuwe ontwikkelingen. Daarmee kan de actualisering van het bestemmingsplan voor de binnenstad spoedig verlopen. Dat is belangrijk omdat voor 2013 de gemeente dient te beschikken over actuele en digitale bestemmingsplannen.

Dat betekent echter niet dat er geen sprake zou zijn van nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad. Enkele daarvan zijn in de nabije toekomst te verwachten. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van deze nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad en op welke wijze hieraan planologisch een gevolg zal worden gegeven. In enkele gevallen is er ook sprake van een relatie met dit bestemmingsplan. Deze relatie zal dan worden uiteengezet.

Het gaat om de volgende nieuwe ontwikkelingen:

a. Woonzorgcentrum Margaretha

Het verpleeghuis Myosotis I en het verzorgingshuis Margaretha vormden samen één complex dat was gesitueerd aan de Burgwal, de Burgwalstraat en de Boven Nieuwstraat in de binnenstad van Kampen. Ter plaatse van Myosotis I en Margaretha zal een nieuw woonzorgcentrum verrijzen.

Het nieuw te bouwen complex bestaat uit een kelder met daar bovenop drie verdiepingen. In de kelder komen bergingen voor de bewoners en parkeerplaatsen voor gebruikers (bewoners, personeel en bezoekers) van het complex. Op de begane grond komen appartementen, een kinderdagverblijf en voorzieningen ten behoeve van de bewoners, zoals een kapper en een winkel. De bebouwing omsluit een grote overblijvende stedelijke binnentuin. Deze binnentuin is gedurende de dag openbaar toegankelijk. In de avond- en nachturen wordt deze afgesloten. Het huidige Myosotis complex kent een monumentaal pand, het "Broekema" pand. Dit pand blijft behouden. Wel vindt restauratie plaats van het pand. Het programma bestaat uit circa 31 huurappartementen, 19 koopappartementen, 31 basiszorgappartementen en 30 grote zorgappartementen.

Voor het project is het bestemmingsplan 'Woonzorgcentrum Margaretha' opgesteld en vastgesteld. De hierin opgenomen planologische regeling wordt overgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad'.

b. De Zorgboulevard

Tussen de 1e Ebbingestraat en de Anjerstraat wordt op de locatie van de het voormalige Ichtus College en de aanliggende woningbouw aan de Anjerstraat nieuwbouw gepleegd. De ontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van zorgappartementen, grondgebonden woningen en een kantoor. Daarbij wordt tevens voorzien in de benodigde parkeerruimte en buitenruimte.

Momenteel is de planvorming onvoldoende ver om mee te kunnen worden genomen in dit bestemmingsplan. Medewerking aan dit bouwplan zal dan ook via een zelfstandige planologische procedure plaatsvinden.

c. De Van Heutszkazerne

De monumentale Van Heutszkazerne is in 2011 gerestaureerd. Eind 2011 heeft het college ingestemd met het uitwerken van plannen voor het vestigen van een kennis- en cultuurcluster in de kazerne. Daarbij wordt met name gedacht aan maatschappelijke voorzieningen, cultureel-toeristische activiteiten, wonen, detailhandel en ondergeschikte horeca.

Vigerend is sprake van een maatschappelijke bestemming voor de panden. In 2008 is vrijstelling verleend voor de herbestemming van de kazerne naar wonen en detailhandel op de percelen Oudestraat 216 en Buiten Nieuwstraat 85. Dit onder de voorwaarde dat 44 parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd en dat technische voorzieningen worden getroffen om te voldoen aan de geluidsnormen uit het Besluit Horeca-, sport- en recreatie inrichtingen milieubeheer.

Deze mogelijkheden worden in het bestemmingsplan 'Binnenstad' opgenomen door de panden onder te brengen in de bestemming 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming passen culturele en maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, kantoren en dienstverlening. De detailhandel wordt gemaximaliseerd tot 900 m² vvo. Tenslotte zijn ook woningen toegestaan. Het aantal woningen is voor deze locatie gemaximaliseerd op 44 in de vorm van appartementen.

d. Het Muntplein

De locatie Muntplein betreft een ontwikkellocatie ten zuiden van de Bovenkerk ter afronding van het bouwvlak dat nu gelegen is aan de Burgwal, Schoolstraat en Muntsteeg. Daarmee kan ook de gevelwand langs de Bovenkerk weer worden gesloten. Voor deze locatie bestaan plannen voor nieuwbouw met woningen, maar er is nog geen eindbeeld voor de definitieve invulling. Gezien de ligging bij de Bovenkerk in één van de oudste delen van Kampen worden er hoge eisen gesteld aan de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. Op het moment dat hier overeenstemming over bestaat, wil de gemeente meewerken aan een planologische procedure om de nieuwbouw mogelijk te maken. Voor dit doel zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld.

In het cultuurhistorisch onderzoek van de binnenstad (Flexus, 2011) wordt aanbevolen niet te kiezen voor grootschalige of monumentale oplossingen, maar juist te kiezen voor een reeks van kleinschalige bouweenheden die qua maat en schaal aansluiten op de omgeving en waarbij m.b.t. de bebouwingsinvullingen rekening gehouden wordt met de primaire, secundaire en tertiaire stadsstructuur ter plaatse. Juist de kwaliteit als eenvoudig Kerkplein dient gekoesterd te worden.

In het bestemmingsplan 'Binnenstad' wordt de locatie voorsnog als 'Groen' bestemd in overeenstemming met het huidige gebruik. Als gevolg van de sloop van het verzorgingshuis Margaretha is er in 2011 tijdelijk parkeren toegestaan.

e. De Bovenhaven

Het gebied van de Bovenhaven maakte ooit deel uit van het plantsoen. De relatie tussen het plantsoen en de Bovenhaven is verstoord geraakt. Bedrijvigheid en infrastructuur hebben het gebied doorsneden, scholen en instellingen hebben het gebied met grote gebouwen en afscheidingen verder versnipperd, terwijl daarnaast sprake is van grote parkeerterreinen. Hiermee is de ruimtelijke samenhang verstoord.

De verbinding tussen de stadswallen en de Bovenhaven kan weer tot stand komen door een open bebouwingsstructuur in een doorlopend groen maaiveld te realiseren. Hiervoor bestaan ideeën die nog verder uitgewerkt dienen te worden. Deze uitwerking is op korte termijn niet te verwachten. Op het moment dat de planvorming wel voldoende ver gevorderd is wordt een afzonderlijk bestemmingsplan voor het gebied opgesteld.

In het cultuurhistorisch onderzoek van de binnenstad (Flexus, 2011) wordt aanbevolen niet te kiezen voor zeer grootschalige of monumentale oplossingen, maar juist te kiezen voor een reeks van bouweenheden die qua maat en schaal aansluiten op de omgeving en die aansluiten bij de historische karakteristiek. Gebouwen (hieronder vallen ook opslag- en industriegebouwen) dienen voorzien te zijn van een schuin dak c.q. kap. Ook de overzijde van de haven dient qua bebouwingstypologie aan te sluiten op de binnenstad. Geen urban villa's toepassen, omdat deze buitenwijktypologie niet refereert aan historische stedelijkheid.

In het bestemmingsplan 'Binnenstad' wordt de situatie bestemd conform het gebruik dat van deze gronden in het verleden heeft plaatsgevonden. Binnen dit gebied valt ook het braakliggende terrein langs de Boven Havenstraat. De hier aanwezige industrie is verdwenen. Aan een visie op een nieuwe invulling wordt gewerkt. Deze is nog onvoldoende concreet om in dit bestemmingsplan 'Binnenstad' mee te nemen. Gekozen is nu dan ook om het gebied te bestemmen conform het gebruik dat er in het verleden van is gemaakt, namelijk 'Bedrijf'. Aangezien er geen bebouwing meer aanwezig is, wordt er geen bouwvlak opgenomen.

f. De Buitenhaven en de Koggewerf

Dit gebied heeft een aantal zijden met verschillende gezichten. De binnenstad vormt vanuit de haven een mooi front. De haven zelf, vooral de Koggewerf is een bijzondere plek met een eigen charme. De andere zijde geeft een ander beeld. De automobilist nadert stad en haven, zonder er veel van op te merken. Het grote parkeerveld neemt het zicht weg en de IJssel biedt nauwelijks oriëntatie. De ruimte is onsamenvattend en het beeld wordt gedomineerd door verharding en verkeersfuncties. Slechts enkele bomen van het eens zo groene bolwerk zijn over, waarmee het plantsoen onzichtbaar is geworden. De bebouwing in het voormalige plantsoen is wisselend. De oude villa op de kop past in de schaal van het plantsoen en de schaal van de binnenstad. De achterliggende bebouwing daarentegen sluit daar weinig tot niet bij aan. De relatie met de haven en de relatie tussen het binnenwater (Burgel) en buitenwater (haven) is nauwelijks voelbaar of zichtbaar.

Eén van de geformuleerde doelen in de visie Binnenstad is het herstel van de groene verbinding van "IJssel tot IJssel". De aanwezige ruimte, het functieverlies van het postkantoor en het zoeken naar een goede parkeeroplossing bieden hiervoor kansen in de Buitenhaven. Hiervoor bestaan ideeën die nog verder uitgewerkt dienen te worden. Deze uitwerking is op korte termijn niet te verwachten. Op het moment dat de planvorming wel voldoende ver gevorderd is, wordt een afzonderlijk bestemmingsplan voor het gebied opgesteld.

In het cultuurhistorisch onderzoek van de binnenstad (Flexus, 2011) wordt aanbevolen niet te kiezen voor grootschalige of monumentale oplossingen, maar juist kiezen voor een reeks van bouweenheden die qua maat en schaal aansluiten op de omgeving. Gebouwen in de wand aan de zuidoostkant van de haven dienen voorzien te zijn van een langskap. Overige bebouwing aan/bij de haven dient

voorzien te zijn van een schuin dak c.q. kap. Ook de overzijde van de haven dient qua bebouwingstypologie aan te sluiten op de binnenstad. Geen urban villa's toepassen, omdat deze buitenwijktypologie niet refereert aan historische stedelijkheid.

Binnen de Buitenhaven is de Koggewerf nog als apart gebied te benoemen. De Koggewerf is een bijzondere plek in Kampen, met haast een museaal karakter. Dit gebied wordt met zijn huidige functies als zodanig bestemd in het bestemmingsplan 'Binnenstad'. binnen de bestemming is als aanvullende activiteit opgenomen de scheepswerf met daaraan gerelateerde recreatieve en educatieve activiteiten met ondergeschikte horeca. De woonfunctie die uitgeoefend wordt, wordt o.a. vanuit milieutechnisch oogpunt niet positief bestemd. Vigerend was het gebied tot nu toe in zijn geheel bestemd als bedrijventerrein.

g. Stadsboerderij Meeuwenplein 4

De eigenaar van het pand heeft het voornemen om op dit perceel in de toekomst een nieuw gebouw met wooneenheden ten behoeve van een zorgfunctie rondom de stadsboerderij te ontwikkelen. De oude stadsboerderij is een historisch pareltje aan het Meeuwenplein. Herstel van het pand en het opruimen van het erf komt de uitstraling van het gebied ten goede. In het kader van dit bestemmingsplan heeft stedenbouwkundig en cultuurhistorisch onderzoek plaatsgevonden naar de bebouwingsmogelijkheden op het perceel. Dit heeft geleid tot de volgende voorwaarden:

- Belangrijk is dat nieuw toe te voegen bebouwing de boerderij niet overvleugeld of naar de kroon steekt;
- de ruimte op het perceel is beperkt, de stadsboerderij heeft zijn ruimte nodig. Omarmen kan, inpakken niet;
- minimale afstand tot stadsboerderij is 6,0 meter aan de zijkant van de woning en 4,0 aan de achterzijde;
- nieuwbouw: 1 bouwlaag met kap, goot maximaal 3 meter, nok maximaal 6,5 meter hoog;
- rooilijn voorzijde: tot aan de perceelgrens;
- aandacht voor de kopgevel naar het Meeuwenplein, geen gesloten gevel;
- de bestaande bebouwingscontour (footprint, frontbreedte, kapvorm) van de aanbouw aan de oostzijde van de stadsboerderij kan benut worden voor bergingen;
- aandacht voor overgang garageboxen – nieuwbouw. Harde overgang door bijvoorbeeld hogere gemetselde muur. De garageboxen volledig afzomen, tot aan Meeuwenplein;
- parkeren vindt plaats in de omgeving van het plangebied;
- de stadsboerderij is een waardevol relict. Toevoegingen zijn ondergeschikt aan dit pand. Zowel in massaverhoudingen als in architectuur/vormgeving;
- nieuwbouw in eigentijdse, ingetogen vormgeving. Hierdoor wordt de historische bouwstijl van de stadsboerderij benadrukt. Vanuit de directe omgeving is er geen aanleiding om te kiezen voor inpassen in een historische context cq historiserende architectuur;
- het geheel is een solitair ensemble van stadsboerderij en schuren. Een voornamelijk intern gericht hof;
- kapvorm nieuwbouw: zadeldak, eventueel met knik als mansardekap;
- dakkapellen aan zijde binnenplaats als ondergeschikt deel van het dak, aan zijde garageboxen kan groter deel van dakvlak worden benut;
- detaillering: aandacht voor vormgeving details, weinig versieringen. Aanbouwen aan de hoofdmassa (zoals een dakkapel) slank detailleren;
- materiaal- en kleurgebruik gevels: hout in materiaalkleur eventueel gecombineerd met baksteen als ondergeschikt materiaal;
- materiaal- en kleurgebruik dak: rode gebakken Hollandse pannen;
- de kopgevel aan de zijde van het Meeuwenplein heeft analoog aan de voormalige functie en bij voorkeur een gesloten uiterlijk. De bebouwing is namelijk georiënteerd op het binnenplein. Wel zijn enkele ramen in de kopgevel mogelijk.

Naast deze randvoorwaarden is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waaruit blijkt dat de beoogde bebouwing niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het traject van de

omgevingsvergunning wordt eventueel aanvullend onderzoek uitgevoerd en zal een storting in het parkeerfonds moeten plaatsvinden. Gebaseerd op de randvoorwaarden is een bouwvlak op het perceel ingetekend.

h. Appartementen Hofstraat 69

Aan de Hofstraat tussen nummer 67 en 71 zit een gat in de bebouwingwand, waar momenteel een garage is gebouwd. Er is een initiatief van de eigenaar om op dit perceel twee appartementen te realiseren. Vanuit het oogpunt van het beschermd stadsgezicht is een gesloten gevelwand gewenst. Hiernaast blijkt uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing dat er overigens ook geen belemmeringen aanwezig zijn, zodat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan is dan ook een bouwvlak voor dit perceel opgenomen. Het bouwplan heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk iets meer dan 10 en 14 meter. In dit bouwvlak zijn goot- en bouwhoogtes opgenomen van respectievelijk 10 en 14 meter. Met de 10% afwijking is het dan mogelijk om het bouwplan te realiseren. Het opnemen van een hogere goot- en bouwhoogte is ongewenst, omdat het dan mogelijk wordt om vier verdiepingen te realiseren, wat op deze locatie ongewenst is.

i. Vestigen woonfunctie Olieslagersteeg 13

Er is een verzoek binnengekomen om het pand achter de panden Voorstraat 66 en 64-1 een aparte woonbestemming te geven. Het pand is kadastraal afgesplitst, heeft een ontsluiting op de steeg en leent zich prima voor een woonfunctie. Vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt is er geen bezwaar tegen het in gebruik nemen van het pand als zelfstandige woning. Dit blijkt ook uit de aanbevelingen welke worden gedaan in het cultuurhistorisch onderzoek van het bureau Flexus. Kenmerk van de historische binnenstad Kampen is o.a. de tertiaire ontsluitingsstructuur van de stegen, waarbij juist zelfstandige bebouwing in stegen een kenmerk is. Behoud van bestaande bebouwing is gewenst.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er geen bezwaar tegen de woonfunctie. In het traject van de omgevingsvergunning wordt eventueel aanvullend onderzoek uitgevoerd en zal een storting in het parkeerfonds moeten plaatsvinden.

j. Uitbreiden restaurant Voorstraat 105-107

Het college heeft op 7 februari 2012 besloten medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het restaurant aan de Voorstraat 105 met een doorbraak naar het pand Voorstraat 107.

k. Verbreden bestemmingen Koornmarkt 1 en Oudestraat 6

De panden aan de Oudestraat 6 en de Koornmarkt 1 die tot voor kort nog in gebruik waren bij de Protestantse Theologische Universiteit, komen per 1 september 2012 leeg te staan. Inmiddels zijn de panden verkocht en is de eigenaar bezig met een nieuwe invulling van deze panden. In dit kader is de gemeente verzocht om medewerking aan een verruiming van de bestemming om deze nieuwe invulling te faciliteren.

De eigenaar heeft voor beide panden een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, beiden vergezeld van een parkeeronderzoek. Uit deze onderbouwingen blijkt dat verruiming van de bestemming vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening goed mogelijk is. Voor de Oudestraat 6 wordt gedacht aan een detailhandelsfunctie. Gelet op de ligging in het kernwinkelgebied en het feit dat in de Binnenstad gestreefd wordt naar schaalvergroting zodat ook grote winkelformules zich kunnen vestigen, is omzetting in lijn met het beleid om het aanbod in het kernwinkelgebied te verbeteren. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de gewenste functies, mede gelet op de historische situatie, op voorhand niet zullen leiden tot een ontoelaatbare parkeerdruk. In het kader van de omgevingsvergunning is via de toetsing aan de bouwverordening voldoende gegarandeerd dat voldaan wordt aan de parkeernorm dan wel dient er een storting in het parkeerfonds plaats te vinden.

l. Verruimen horeca-categorie Oudestraat 184

De eigenaar van de horecagelegenheid op de Oudestraat 184 heeft plannen om het bestaande restaurant te wijzigen naar een bar met dansgelegenheid. omdat het pand is gelegen binnen de Wro-wijzigingszone waar zwaardere horeca is toegestaan, de gewenste activiteiten momenteel al bij recht mogelijk zijn in het geldende bestemmingsplan en via de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit de woonkwaliteit van de omliggende woningen gewaarborgd is, is deze wijziging niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

5 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden ruimtelijke randvoorwaarden en belemmeringen beschreven die met name een rol spelen in het geval sprake is van nieuwe ontwikkelingen. Het voorliggende bestemmingsplan Binnenstad is bovenal een conserverend plan. De volgende aspecten worden in de hoofdstuk behandeld: milieuzonering, externe veiligheid, bodem, geluid en luchtkwaliteit.

5.1 Bodem

Met een conserverend plan hoeft geen onderzoek verricht te worden naar de mogelijke bodem- of grondwaterverontreiniging. Als er sprake is van uitbreidingsmogelijkheden binnen aangegeven bebouwingsvlakken (die ook al in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen) zal het bedoelde onderzoek in het kader van de verlening van de bouwvergunning moeten worden uitgevoerd. Als bij nieuwbouw gronden moeten worden ontgraven, moet rekening worden gehouden met het feit dat de vrijkomende grond niet schoon is en dat deze grond niet zonder meer elders kan worden toegepast.

Bij eerdere bestemmingsplanwijzigingen en/of bouwaanvragen zijn bodemonderzoeken uitgevoerd om te bepalen of de huidige kwaliteit van de grond en het grondwater wel voldoet aan het beoogd gebruik van perceel. Middels deze onderzoeken kan globaal de algemene bodemkwaliteit van het gebied worden beschreven. Daarnaast worden enkele locaties genoemd die gesaneerd zijn of (mogelijk) gesaneerd moeten worden.

Algemene bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit binnen een gebied wordt sterk bepaald door de aanwezige activiteiten en dan met name historische activiteiten. De binnenstad is een gebied wat van oudsher intensief is bewoond en gebruikt. Door dit intensieve gebruik is de kwaliteit van grond en grondwater meer verontreinigd dan de omliggende uitbreidingswijken. Globaal kan gesteld worden dat in de bodem en in het grondwater maximaal matig (en soms sterke) verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK zijn aangetoond.

Vanaf 1987 geldt de Zorgplicht dat onder ander inhoudt dat na 1987 ontstane bodemverontreiniging (meestal) direct moet worden opgeruimd. Voor het gebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd die nodig waren voor het wijzigen van een bestemmingsplan of aanvragen van een bouwaanvraag. Hiermee is de algemene bodemkwaliteit van het plangebied vastgesteld.

Gevallen van ernstige bodemverontreiniging

In het gebied zijn – onder andere ten gevolge van bedrijfsactiviteiten- in het verleden een aantal gevallen van ernstige bodemverontreiniging aangetoond. Op deze locaties zijn de omvang van de verontreinigingen vastgesteld en vervolgens zijn deze locaties gesaneerd. Voorbeelden van deze locaties zijn de voormalige tankstations Vermeulen aan de IJsselkade en Van Marle aan de Graafschap.

Op een aantal locaties in de binnenstad is sprake van ernstige bodemverontreiniging maar deze vormen geen onaanvaardbare risico's voor de mens, het ecosysteem en/of verspreiding via het grondwater. Er is dus geen sprake van spoedlocaties zoals in het Convenant 'bodemontwikkelingsbeleid en aanpak spoedlocaties' wordt bedoeld. Voorbeelden zijn percelen aan de Burgwalstraat en de Oudestraat. De aangetroffen verontreinigingen bevinden zich met name onder het openbaar terrein (weg en stoep). Andere voorbeelden zijn de voormalige gasfabrieksterreinen aan De La Sablonièrekade en de Noordweg waar al een sanering is uitgevoerd maar een restverontreiniging is achtergebleven.

Voor beide locaties is afhankelijk van elkaar een monitoringsplan opgesteld. De monitoring is bedoeld om te controleren in hoeverre de aanwezige restverontreiniging zich verspreidt of dreigt te verspreiden en om een beeld te verkrijgen van het concentratieverloop.

Waterbodem

In de Burgel is begin 2000 door het Waterschap Groot Salland een waterbodemsanering uitgevoerd. Hierbij is totaal 20.523 m³ bagger vrijgekomen. Technisch was het niet mogelijk om de gehele waterbodem te saneren. Daarom is op een aantal plekken de sterk verontreinigde waterbodem geïsoleerd met een schoon zandpakket. Jaarlijks wordt de dikte van het zandpakket gecontroleerd. Hiermee worden de milieuhygiënische risico's voor de omgeving beperkt.

Bodeminformatiesysteem (BIS)

In het kader van "Landsdekkend beeld 2005" is een archiefinventarisatie uitgevoerd naar historische bedrijvigheid en verontreinigingen die uit deze bedrijvigheid kunnen zijn voortgekomen waardoor een bestand beschikbaar is waaruit een risicoprofiel kan worden afgeleid.

Bij elke bouwvergunningaanvraag dan wel ruimtelijke ontwikkeling is het systeem een bruikbaar middel om inzicht te krijgen in de historische verdachtheid op grond van voormalige bedrijfsvoering. Tevens bevat het bodeminformatiesteem gegevens uit het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken.

5.2 Water

Watertoets

Volgens de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite van het Waterschap Groot Salland: www.wgs.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied in de kern Kampen. Het plangebied bestaat uit de wijk Binnenstad. In het plangebied zijn 3 havens aanwezig die in open verbinding staan met de IJssel, namelijk: de Buitenhaven, de Nieuwe Buitenhaven en de Bovenhaven. Door het plangebied loopt de Burgel die in open verbinding staat met de IJssel. Het waterpeil in de IJssel is variabel. De variatie in het waterpeil is afhankelijk van de waterafvoer van de rivier en het opwaaien van uit het IJsselmeer. Het grootste gedeelte van het jaar en onder normale omstandigheden is het peil in de IJssel omstreeks 0,10- NAP. De waterstand in de Burgel is afhankelijk van de waterstand in de IJssel aangezien de Burgel in open verbinding staat met de IJssel. In de zuidwestzijde van het plangebied

liggen de stadsgrachten waarin een vast peil wordt gehanteerd van 0,55- NAP. Het water uit de stadsgrachten voert af via de hoofdwatgang van het waterschap Groot Salland langs de Cellesbroeksweg dat in open verbinding staat met het oppervlaktewater in het landelijke gebied. Uiteindelijk vindt lozing plaats via het gemaal "Roggebot" op het Vossemeer.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt, in het geval er nieuwe ontwikkelingen plaats vinden, geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied of door het plaatsen van nieuwe peilbuizen.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een 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 moet een Watervergunning worden aangevraagd. Indien een Watervergunning noodzakelijk is, wordt deze (na eventueel nader overleg) aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. De beschermingszone van de waterkering is op de plankaart opgenomen als dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering".

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatgang of watgang van het Waterschap Groot Salland: de Burgel. De functie van deze watgang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur van het Waterschap Groot Salland beschreven. Met betrekking tot deze watgangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watgang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelede hemelwater te garanderen.

Het rioleringsstelsel van de binnenstad bestaat voor het grootste gedeelte uit een gemengd rioleringsstelsel. Het gedeelte van het plangebied dat gelegen is tussen de IJssel en de Burgel is door 2 knijpleidingen aangesloten op het hoofdbemalingsgebied van Kampen. De rest van het plangebied maakt onderdeel uit van het hoofdbemalingsgebied van Kampen en loost onder vrijverval via het hoofdafvoerriool langs de Flevoweg af naar het hoofdgemaal van het Waterschap Groot

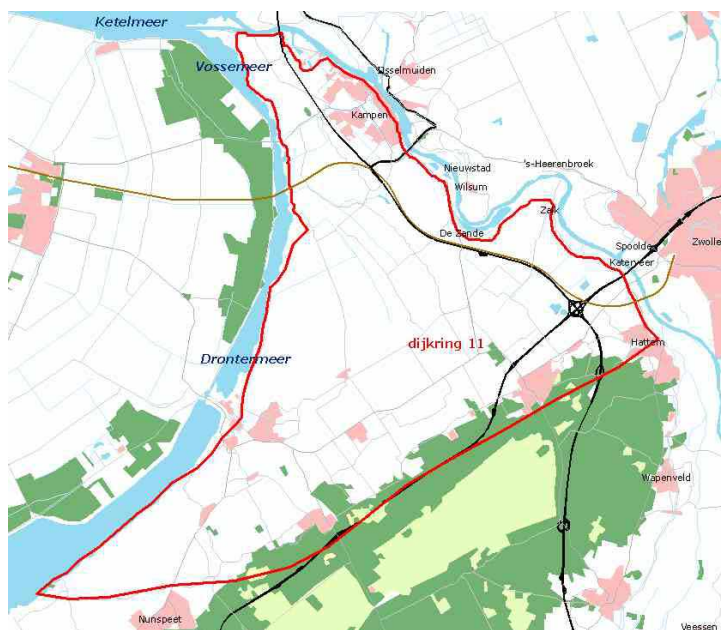
Salland. Het hoofdrioolgemaal loost door middel van een persleiding op de RWZI Kampen. In het centrum van de binnenstad (tussen de IJssel en de Burgel) is in een aantal straten het regenwater afgekoppeld van het gemengde rioleringsstelsel.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan voor het bestaande stedelijk gebied. Omdat het gaat om een bestemmingsplan voor bestaand stedelijk gebied, heeft het plan een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen en is er geen sprake van een waterbelang. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

Overstromingsrisicoparagraaf

De waterveiligheid in het gebied rondom Kampen wordt bepaald door een complex samenspel van factoren. Naast de afvoer van de rivier IJssel is de grootste dreiging voor Kampen de opstuwing vanaf het IJsselmeer bij noord-wester storm.



Figuur 2: Dijkkring 11 (IJsseldelta).

Dijkkringgebied 11 ligt in de provincies Gelderland en Overijssel. Aan de noord- en oostzijde ligt de IJssel en aan de westzijde het Vossemeer. Voor de keringen van dijkkring 11 geldt een vastgestelde veiligheidsnorm van 1/2.000 per jaar. Dat betekent dat de keringen bestand moeten zijn op zowel maatgevend hoogwater door opstuwing door storm op het IJsselmeer dat 1/2.000 per jaar kan optreden, als maatgevend hoogwater op de IJssel dat 1/2.000 per jaar kan optreden. In het overgangsgebied tussen “meergedomineerd” en “riviergedomineerd” zijn de combinaties van hoogwater door opstuwing van het IJsselmeer en hoogwater door hoge rivierafvoer van belang. De keringen van dijkkring 11 hebben weinig overhoogte en oversterkte ten opzichte van dit veiligheidsniveau.

De overstromingsdreiging in dijkkring 11 ontstaat door storm op het IJsselmeer of door hoogwater op de IJssel. De maatgevende omstandigheden langs de benedenloop van de IJssel worden vanaf de IJsselmonding tot net stroomopwaarts van Kampen vrijwel volledig bepaald door een hoge IJsselmeerwaterstand. De maatgevende omstandigheden langs de IJssel worden vanaf een aantal kilometers bovenstrooms van Kampen vrijwel volledig door de rivierafvoer bepaald. Tussen beide

gebieden ligt een overgangsgebied, waar maatgevende omstandigheden kunnen ontstaan ten gevolge van een hoge IJsselmeerwaterstand in combinatie met een hoge rivierafvoer.

Evacuatie

Om het aantal slachtoffers te beperken kan de dijkkring preventief worden geëvacueerd. Dit betekent dat de overstromingsdreiging voortijdig moet worden onderkend en dat besloten moet worden tot evacuatie. Algemeen wordt aangehouden dat dit proces twee dagen in beslag neemt (Kolen, 2009). De duur van de uitvoering is afhankelijk van de gekozen strategie. Literatuuronderzoek (Kolen, 2009) geeft aan dat 10 tot 20% van de bevolking geen gehoor geeft aan de oproep tot evacueren, deze blijven om voor hen moverende redenen, achter in het gebied. Dit betekent dat met preventief evacueren het aantal slachtoffers met 80 tot 90% reduceert.

In geval van een hoogwater op de rivier kan worden aangenomen dat er voldoende tijd is om de dreiging te onderkennen en te besluiten (vergelijk de Betuwe in 1995). Voor dijkkring 11 geldt dat niet in alle gevallen het mogelijk zal zijn om tijdig te besluiten tot evacueren. Bij storm of het plotseling falen van de waterkeringen zal er onvoldoende tijd zijn voor besluitvorming en uitvoering.

Het verplaatsen van mensen naar buiten de dijkkring in reactie op het ontstaan van een bres is vrijwel onhaalbaar gezien de snelheid waarmee de overstroming zich door het gebied verplaatst. Na een doorbraak is het daarom verstandiger om te vluchten naar een hogere plek (de zolder). In geval van een doorbraak door storm op het IJsselmeer is het, door de storm zelf, onmogelijk om mensen te verplaatsen of zelfs hulp te bieden in het gebied. Tenslotte zijn mensen slecht voorbereid op een mogelijke overstroming omdat deze gebeurtenissen zich vrijwel nooit voordoen (veiligheidsnorm is gemiddeld eens in de 2000 jaar). Als een dijkdoorbraak plaatsvindt zijn evacuatiemogelijkheden naar elders nagenoeg onmogelijk. Wel is dan nog evacuatie naar bovenverdiepingen mogelijk.

5.3 Milieuzonering

In het plangebied Binnenstad wordt zowel gewoond als gewerkt. Het voorkomen van beide functies naast elkaar kan in enkele gevallen problemen geven. Daarom wordt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (uitgave 2009). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie ten opzichte van een rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Het gaat bij de omgevingstypen bij de verschillende hindercategorieën om de afstanden die in de navolgende tabel worden vermeld.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Uitgangspunten bestemmingsplan

Verspreid in het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd. Om potentiële milieuhinder als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Het plangebied is te typeren als een 'gemengd gebied'. In een dergelijk gebied is de vestiging van milieuhinderlijke bedrijven beperkt mogelijk. Op grond van dit uitgangspunt is gesteld dat op de huidige bedrijfsbestemmingen maximaal categorie 2 bedrijven uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (2009) worden toegelaten. In het geval een bedrijf in een hogere categorie valt is dit middels een specifieke aanduiding op de kaart opgenomen als 'specifieke vorm van bedrijf'. Het gaat dan bijvoorbeeld om de Koggewerf, de smederij en sigarenfabriek aan de Voorstraat en de autogarage aan de IJsseldijk.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet binnen redelijke grenzen gewaarborgd worden dat door de (toekomstige) vestiging van bedrijven geen onverantwoorde veiligheidsrisico's ontstaan voor de omgeving. Ook andere risicobronnen moeten worden geïnventariseerd en beoordeeld om een uitspraak te kunnen doen over de aanvaardbaarheid van de risico's en de mogelijkheden tot het beperken ervan. In en rond het plangebied kunnen verschillende ramptypen zich voordoen.

Hoe risico's met betrekking tot externe veiligheid moeten worden verantwoord staat in verschillende regelingen beschreven. Daarnaast heeft de gemeenteraad in 2007 de beleidsnota "Kampen IJsselsterk Veilig" vastgesteld waarin specifiek staat vermeld hoe omgegaan moet worden met risico's van bedrijven (inrichtingen) in 4 verschillende soorten gebieden (woongebieden, overige gebied, bedrijventerreinen en industrieterreinen). Het plan Binnenstad valt onder de gebiedstypering "woongebieden".

Niet alle veiligheidsaspecten worden in het kader van de ruimtelijke ordening (bij de vaststelling van dit bestemmingsplan) beschreven of verantwoord omdat hiervoor specifieke regels gelden die toegepast moeten worden bij bijvoorbeeld het verlenen van een milieuvergunning of een ontheffing voor een gevaarlijk transport. Alleen als voorzienbaar is dat door de mogelijkheden die het ruimtelijke plan biedt later niet-vergunbare of onverantwoorde situaties (kunnen) ontstaan, dient het plan voldoende waarborgen te bieden dat dit niet voorkomt (bijvoorbeeld door vestiging van bepaalde functies uit te sluiten).

Ook ruimtelijk niet relevante aspecten blijven in een bestemmingsplan buiten beschouwing. In algemene zin geldt dat het bestemmingplan dient te voorkomen dat ongewenste veiligheidssituaties ontstaan voor zover te voorzien en voor zover dit niet (later) op grond van andere (specifiekere) regelingen geborgd is. Om te bepalen of iets wel of niet verantwoord wordt geacht wordt onderscheid gemaakt tussen het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Met betrekking tot het eerste aspect geeft bijvoorbeeld het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) aan dat afhankelijk

van het soort bestemmingen (kwetsbaar, beperkt kwetsbaar) en het plaatselijke risico welke bestemming op welke afstand van de risicobron nog is toegestaan. Voor het groepsrisico bestaat geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Zeker als er sprake is van een toename van het groepsrisico dient dit verantwoord te worden, waarbij onder andere rekening gehouden moet worden met aspecten als bereikbaarheid van de locatie, de bestrijdbaarheid van een ramp en de zelfredzaamheid van de personen binnen het invloedsgebied (van belang bij een eventuele ontruiming van het gebied bij een calamiteit). Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan wordt niet alleen gekeken naar het mogelijk effect van een ongeluk maar ook naar de kans dat een dergelijk ongeluk zich voordoet. Het risico is het product van deze kans en het effect.

De hulpdiensten gaan bij hun advisering uit van het meest waarschijnlijke scenario behorend bij de aanwezige of geplande risicobron. De advisering richt zich onder andere op de bereikbaarheid (ook vluchtwegen en zelfredzaamheid van te evacueren personen) en de bestrijdbaarheid. De calamiteit moet voldoende bereikbaar en bestrijdbaar zijn en de in het effect- en invloedsgebied aanwezige personen moeten zich zoveel mogelijk zelf in veiligheid kunnen brengen. Voorafgaand aan de vaststelling van een ruimtelijk plan wordt echter ook nadrukkelijk de afweging gemaakt tussen het effect van een calamiteit, de mogelijkheden voor bestrijding daarvan, de hulpverlening en de kans dat de calamiteit zich voordoet. Omdat dit een ruimtelijk plan betreft wordt niet ingegaan op bluswatervoorzieningen. Die zijn ruimtelijk in principe overal mogelijk. Standaard wordt bij de aanleg van de waterleiding in overleg met Vitens voorzien in een basiscapaciteit welke wordt afgestemd op de aard van het gebied. Indien op grond van (latere) meer concrete gegevens (bouwvergunning/milieuvergunning) een grotere capaciteit vereist is wordt hierin voorzien door bronnen of oppervlaktewater. Ook andere eisen aan de (brand)veiligheid worden in deze kaders meegenomen.

Beschrijving van het plangebied en de veiligheidsrisico's.

De binnenstad is een dynamisch en gemengd gebied waarin ook wordt gewoond. Er is één bedrijf gevestigd die veiligheidsrisico's met zich meebrengt. Dit is een vuurwerkbedrijf (verkoop en opslag) vallend onder het vuurwerkbesluit.

Hierna worden de volgende risico's beschreven inclusief in het kader van welke regeling deze worden beoordeeld. Voor zover nodig wordt tevens een verantwoording geven van het groepsrisico.

Luchtverkeer

Risico's m.b.t. luchtverkeer worden in dit plan buiten beschouwing gelaten als niet relevant. De kans op een calamiteit ten gevolge van een ongeluk met luchtverkeer is dermate klein dat dit risico verwaarloosbaar is.

Spoorwegverkeer

Ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Zwolle-Kampen op een afstand van 270 meter. In de toekomst wordt dit een light-railverbinding met trams. Over dit baanvak worden nu en in de toekomst geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Hierdoor vormt het baanvak geen aanleiding voor nader onderzoek.

Wegverkeer

Risico's m.b.t. vervoer over de weg zijn voor het plangebied enigszins aan de orde. Net als bij inrichtingen kent de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS) de systematiek van normen aan het plaatsgebonden risico en een oriëntatie op het groepsrisico (met onder bepaalde omstandigheden een verantwoordingsplicht). Ten behoeve van een één bedrijf is een ontheffing verleend voor het transport van gevaarlijke stoffen door het plangebied. Dit is in overleg met en na advies van regionale brandweer gebeurd. Dit betreft de bevoorrading van vuurwerk voor het

verkooppunt Halfords aan de Oudestraat te Kampen. Risico's m.b.t. vervoer over de weg zijn voor het plangebied verwaarloosbaar klein.

Transport over water

De dichtstbijzijnde vaarweg is de IJssel, waaraan het plangebied grenst. Op grond van het ontwerp basisnet water (19 januari 2008) kan voor de bebouwing (zoals die er stond ten tijde van het onderzoek) de conclusie getrokken worden dat het groepsrisico in ieder geval lager ligt dan 10% van de oriënterende waarde. De PR 10-6 contour ligt op het water. Om deze redenen kan gesteld worden dat het risico ten gevolge van een ongeval op de IJssel, hoewel hypothetisch aanwezig, verwaarloosbaar is.

Inrichtingen

In het plangebied zijn, qua externe veiligheid, geen relevante inrichtingen aanwezig.

Buisleidingen

In het plangebied zijn, qua externe veiligheid, geen relevante buisleidingen aanwezig.

5.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan het aspect geluid. In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld.

Onderzoek naar wegverkeerslawaai en spoorweglawaai kan achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg of spoorweg reeds aanwezig of in aanleg is en de woningen of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. Voor woonerven en wegen van 30 km/uur geldt volgens de Wet geluidhinder dat deze geen zone hebben.

Wegverkeerslawaai

Voorliggende bestemmingsplan regelt de bestaande situatie, zodat onderzoek naar geluid vanwege wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is. Bovendien geldt voor de meeste wegen in het plangebied een maximale snelheid van 30 km/uur. Aangezien er geen nieuwe gevoelige bestemmingen of aanpassingen aan wegen binnen dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt is onderzoek niet noodzakelijk.

In de Wet geluidhinder zijn etmaal-grenswaarden opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting als gevolg van het verkeer. Voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied is een voorkeursgrenswaarde van 48 dB van toepassing. De maximaal toelaatbare grenswaarde bedraagt 63 dB. Bij een geluidsbelasting hoger dan 48 dB maar hoger dan 63 dB kan woningbouw plaatsvinden indien aan bepaalde criteria (artikel 100a, lid 5) worden voldaan. Het College van B&W zijn bevoegd om deze hogere grenswaarden vast te stellen.

5.6 Luchtkwaliteit

In 2006 is door de provincie Overijssel onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in de provincie. De resultaten hiervan zijn neergelegd in de "Rapportage luchtkwaliteit 2006". In relatie hiermee is nagegaan, of in de gemeente Kampen sprake is van normoverschrijdingen ten aanzien van de luchtkwaliteit. De concentraties van onder meer fijn stof, NO₂, benzeen overschrijden nergens de

grenswaarden. Ook bestaat er geen rapportageverplichting voor de gemeente Kampen. Verwacht wordt dat het bestemmingsplan, gelet op het in hoge mate consoliderende karakter, geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

Ten gevolge van het wegverkeer treedt door verkeer van en naar bestemmingen in het plangebied nergens een grenswaardenoverschrijding op. Op dit punt worden geen wijzigingen verwacht die zullen leiden tot een overschrijding (gelet op het feit dat het hier vooral een consoliderend bestemmingsplan betreft).

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

5.7.1 Cultuurhistorische waarden

De in hoofdstuk drie beschreven historische ontwikkeling heeft geleid tot de binnenstad van Kampen die nu zichtbaar is. Deze binnenstad heeft tal van cultuurhistorische waarden die gebonden zijn aan de ruimtelijke structuur, de bebouwing en bijzondere gebieden. Met de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is een duidelijk signaal gegeven dat het gebied als totaal bescherming verdient. Als redenen voor deze aanwijzingen werden expliciet genoemd:

- dat de historische stadsstructuur binnen de langgerekte plattegrond, bestaande uit evenwijdig aan de rivier lopende hoofdstraten, verbonden door vele dwarsstraatjes, nagenoeg gaaf bewaard is gebleven;
- dat Kampen een historische bebouwing bezit met als markante monumenten onder andere de Boven-, Buiten- en Broederkerk, de overblijfselen van vestingwerken met de Koornmarktpoort, en de Cellebroeders- en de Broederspoort;
- dat deze bebouwing in samenhang met de ruimte rond de Burgel met zijn karaktervol profiel van stoepen, rijbanen en walkanten en het voorname IJsselfront, een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege karakter en de schoonheid ervan.

In de bijlage is de volledige tekst van de aanwijzing opgenomen. De hierin en in het cultuurhistorisch onderzoek van bureau Flexus (2011) beschreven cultuurhistorische waarden behoeven bescherming. In het bestemmingsplan vindt deze bescherming plaats met de opname van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. Deze bestemming dient ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Het gaat dan specifiek om de volgende cultuurhistorische waarden:

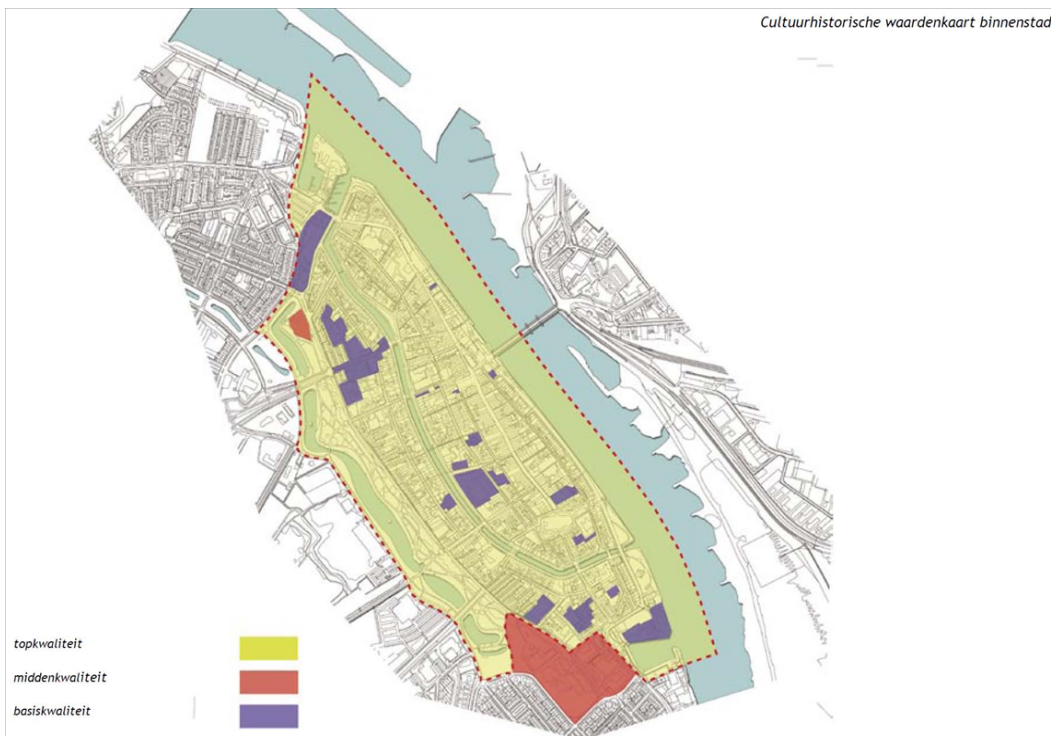
- de kenmerkende gridstructuur van wegen met vooral van noord naar zuid lopende hoofdstraten en (min of meer) haaks daarop geplaatste dwarsverbindingen waarvan de drie hoofduitvalswegen (Broederstraat, Cellebroederstraat en Geerstraat) van belang zijn.
- de afleesbaarheid van de historische groei van de stad, waaronder de afleesbaarheid van de prestedelijke en stadsvormende artefacten in de stadsplattegrond (dijk, prestedelijke paden, weteringen en sloten, prestedelijke ontginningsstructuur, prestedelijk water), de afleesbaarheid van de locatie van de vroegere kloostercomplexen in de stadsplattegrond (zie paragraaf 3.1.1) en de afleesbaarheid van de voormalige stadsmuren en poorten in de stadsplattegrond en de fysieke restanten hiervan langs de Voorstraat, de Oudestraat en het Plantsoen.
- de herkenbaarheid van de Oudestraat als het ontstaanslint van de stad en de primaire drager van de sociaal-economische ontstaansgeschiedenis van de stad. Dit uit zich in de specifieke hoogte-breedte verhouding, de specifieke breedte van de panden, de commerciële functies op de begane grondlaag en het historische karakter van de straat.
- de afleesbaarheid van de verschillen in ruimtelijk karakter van de twee helften van de binnenstad, waarbij het oudste deel ten oosten van de Burgel het meest stedelijk is, en de Nieuwstad ten westen hiervan als gevolg van een langdurig agrarisch verleden een minder verdicht karakter heeft, afgezien van de oude uitvalswegen.

- het uitgesproken historisch karakter van de randen van de historische binnenstad, en daarmee de historische presentatie van de binnenstad naar de gebieden eromheen, dat wil zeggen de relatief gave en onbebouwde plantsoengordel enerzijds en de eenduidige historische uitstraling van de IJsselkade anderszijds spelen hierin een cruciale rol. Het historisch karakter van de entrees van de binnenstad is eveneens zeer waardevol (Vismarkt, Haagkade, Broederpoort en Cellebroederpoort).
- het gave historische silhouet, waarin het historische kappenlandschap als aparte stedenbouwkundige laag voor alle typen gebouwen (gewone woonhuizen zowel als meerdere typen bijzondere gebouwen) een voorname rol speelt, en waarin verschillende lagen te onderscheiden zijn die zijn gereserveerd voor specifieke functies, waarin de grote historische gebouwen uit de late Middeleeuwen en Renaissance nog altijd zonder hedendaagse concurrentie de hoogtepunten van het stadssilhouet bepalen, en waarin de hoogte van de gewone woonbebouwing naar de stadsrand toe gemiddeld afneemt (met uitzondering van de uitvalswegen).
- De aanwezigheid van een primaire (hoofdstraten), secundaire (zijstraten) en tertiaire (stegen) ontsluitingsstructuur met haar specifieke bebouwingskarakteristieken, en de afleesbaarheid van de groei van de stadsplattegrond in de gevelwanden. De stegen voorzien van steunbogen vormen hierbij een nadrukkelijk voor Kampen eigen en onderscheidende karakteristiek.
- De met deze specifiek hiërarchische primaire, secundaire en tertiaire ontsluitingsstructuur samenhangende kavelstructuur (veelal smal en diep aan de primaire structuren, ondieper aan de secundaire en vaak uitgesproken ondiep aan de tertiaire structuren).
- De historische bouwblokstructuur met haar onderscheid tussen 'schil' en 'kern', en de fijnmazige verkaveling die hiervan een onderdeel vormt.
- de historisch grote vormverwantschap tussen hoofdbebouwing en binnenterreinbebouwing.
- de nog onbebouwde tuinen en erven en achtergevels.
- de ontsluitingsstructuur vanaf een ruimte van de eerste orde (straat, gracht, plein, steeg) die kenmerkend is voor het type van de Nederlandse historische stad, waarop slechts enkele uitzonderingen van toepassing zijn.
- de smalle kavelstructuur en de smalle bouwvolumes die hiervan het gevolg zijn en die het stadsbeeld in hoge mate bepalen.
- de originele rooilijnen die in hun bescheiden onregelmatigheid kenmerkend zijn voor de historische stad.
- de weinig nadrukkelijke en betrekkelijk informele wijze waarop de (stedenbouwkundige ordening van de) gewone woonhuisbebouwing zich verhoudt tot de grote monumentale gebouwen in de stad, waarmee de binnenstad van Kampen een representant is van het gegeven dat de stadsplattegrond van Nederlandse historische binnensteden niet of nauwelijks beïnvloed is door barokthema's (stadsassen, uitgesproken symmetrische of geometrische uitleg, symmetrische ensembles van grote monumentale gebouwen met hieraan gekoppelde symmetrisch uitgelegde stedelijke bebouwing).
- de historische bestratingen, waar nog aanwezig.
- de stoepen en stoepenzone, waar nog aanwezig.
- de historisch-ruimtelijke kwaliteiten van de zich in de stad bevindende Stadspoortpleinen, Kerkpleinen, Kadepoleinen, Sloopleinen, Wegenknooppuntpleinen en Rooilijnpleinen.
- de voor Kampen zo karakteristieke stegenstructuur met verbindingstegen (waaronder gangstegen), sloppen en gangen.
- de Burgel met haar karakteristiek doorsnedeprofiel, en haar potentie op termijn weer in overeenstemming met het historisch gebruik (en profiel) gebracht te worden.
- de locatie van de Boven- en de Buitenhaven, en de karakteristiek van de bebouwingwand ten zuidoosten van de Buitenhaven.
- de specifieke karakteristieken van de historische bebouwing, waaronder de toepassing van een kap, het hiërarchisch onderscheid tussen voor-, zij- en achtergevel, en de specifieke vormgeving van de gevels (verticale open gevels, symmetrische gevelcompositie ter plaatse van de voorgevel, verfijnd reliëf, de toepassing van ornamentiek, de uitgesproken gevelbeëindiging ter plaatse van de voorgevel).
- de grote architectonische samenhang tussen alle historische panden uit alle perioden tussen de middeleeuwen en het eerste kwart van de twintigste eeuw. Daardoor is de hoofdkarakteristiek van

het architectonische totaalbeeld niet primair te benoemen als 'diversiteit' maar juist als 'diversiteit en samenhang' (eenheid in verscheidenheid).

5.7.2 Cultuurhistorische waardenkaart

Onderstaande kaart van de cultuurhistorische hoofdstructuur geeft een globale inzage in de geïntegreerde cultuurhistorische waarden van de binnenstad van Kampen. Deze waarden betreffen de zichtbare en tastbare elementen en structuren. Voor het in beeld brengen van de geïntegreerde cultuurhistorische waarden als afwegingskader voor toekomstige transformaties en ruimtelijke plannen zijn deze waarden voor drie typen gebieden aangegeven. De drie gebieden onderscheiden zich van elkaar op grond van dichtheid van historische elementen en/of ruimtelijke samenhang. Het betreft gebieden van top-, midden- en basiskwaliteit. De begrenzing van deze gebieden wordt in de eerste plaats bepaald door de aanwezigheid en waarde van de cultuurhistorische elementen zelf, en in de tweede plaats door de aanwezigheid van harde grenzen in het gebied. Wat betreft de niet zichtbare cultuurhistorisch waardevolle elementen: wat betreft archeologie moet de gehele binnenstad als archeologisch zeer waardevol worden aangemerkt. De landelijke Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) geeft dit aan.



Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van de drie gebieden. Daarnaast wordt het gewenste beleid aangegeven in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gebieden. Aangezien het bestemmingsplan Binnenstad een conserverend plan is, is dit voor dit plan minder relevant, maar het geeft op hoofdlijnen wel inzicht in de wijze waarop men wil omgaan met nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad. Het cultuurhistorisch onderzoek van Flexus geeft nog meer gedetailleerde gebiedsgerichte aanbevelingen voor het te voeren beleid.

1. Gebieden van topkwaliteit

In deze categorie zijn de gebieden aangegeven waar de cultuurhistorische waarden in zeer belangrijke mate bepalend en kenmerkend zijn voor de huidige karakteristiek van de ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld. Het beleid in deze gebieden is als volgt:

- stringent, op consolidatie van de cultuurhistorische waarden gericht beleid, waarbij het accent ligt op zowel sectoraal beleid (Monumentenwet, Monumentenverordening) als op integraal, ruimtelijk beleid (structuur-, bestemmingsplan en welstandsnota);

- bij ruimtelijke ingrepen wordt per geval apart beoordeeld of er mogelijkheden zijn een invulling te geven aan de volgende randvoorwaarden:
 - streven naar functiemenging middels kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige centrumfuncties langs de primaire structuren van het historisch centrum;
 - het intact laten van de perceels- en bebouwingsstructuur;
 - aansluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristieken;
 - handhaven en waar mogelijk herstel van het stegennetwerk;
 - Het onregelmatig muurwerk in stegen niet strak en glad maken. Nieuwe zijmuren in steen een onregelmatige structuur geven.

2. *Gebieden van middenkwaliteit*

In deze categorie is een aantal gebieden aangegeven waar de cultuurhistorische waarden voor onderdelen van het bebouwingsbeeld en de ruimtelijke structuur bepalend zijn. De dichtheid aan elementen is over het algemeen minder hoog en de waarde en herkenbaarheid ervan minder groot. Binnen deze gebieden bestaan echter aanzienlijke verschillen tussen de aard en de plaats van de waarden. Het beleid in deze gebieden is als volgt:

- op versterking en inpassing van de (potentieel aanwezige) cultuurhistorische waarden gericht beleid, waarbij het accent kan liggen op het behoud van een deel van de aanwezige objecten/bebouwing;
- bij ruimtelijke ingrepen wordt per geval apart beoordeeld of er mogelijkheden zijn een invulling te geven aan de volgende randvoorwaarden:
 - streven naar functiemenging middels kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige centrumfuncties langs de primaire structuren van het historisch centrum;
 - het intact laten van de perceels- en bebouwingsstructuur;
 - aansluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristieken;
 - handhaven en waar mogelijk herstel van het stegennetwerk;
 - Het onregelmatig muurwerk in stegen niet strak en glad maken. Nieuwe zijmuren in steen een onregelmatige structuur geven.

3. *Gebieden van basiskwaliteit*

In deze categorie is een aantal gebieden aangegeven waar geen of nauwelijks cultuurhistorische waarden voorkomen, of waar deze waarden in het bebouwingsbeeld of in de ruimtelijke structuur sterk zijn aangetast of vervangen door 'gebiedsvreemde' ingrepen. Het beleid in deze gebieden is als volgt:

- ruimtelijke, op transformatie en mutatie gerichte ingrepen kansen geven om het gebied meer aansluiting te doen vinden op de cultuurhistorische waarden in het omliggende gebied; dit ter versterking van de herkenbaarheid van de historiciteit van de Kamper binnenstad als geheel;
- bij ruimtelijke ingrepen wordt per geval apart beoordeeld of er mogelijkheden zijn een invulling te geven aan de volgende randvoorwaarden:
 - streven naar functiemenging middels kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige centrumfuncties langs de primaire structuren van het historisch centrum;
 - het intact laten van de perceels- en bebouwingsstructuur;
 - aansluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristieken;
 - handhaven en waar mogelijk herstel van het stegennetwerk;
 - Het onregelmatig muurwerk in stegen niet strak en glad maken. Nieuwe zijmuren in steen een onregelmatige structuur geven.

Binnen deze gebieden gelden tenslotte nog de volgende uit het cultuurhistorisch onderzoek overgenomen en (waar mogelijk) in het bestemmingsplan te verwerken ruimtelijke en planologische **aanbevelingen**:

a. Hoofdprincipes van de stad

Primaire, secundaire en tertiaire structuur:

- het bij transformaties aansturen op stedenbouwkundige oplossingen die aansluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de structuur waar de ingreep plaatsvindt;
- schaalvergroting en doorbraak van panden zoveel mogelijk beperken en aan voorwaarden verbinden, o.a. van bouwhistorisch onderzoek bij panden met een bouwhistorische verwachting;
- streven naar een verdeling van functiemenging middels kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige centrumfuncties langs de primaire structuren van het historisch centrum. Schaalvergroting hierbij beperken;
- het handhaven en openbaar houden van het aanwezige stegenennetwerk, ook in het kernwinkelgebied. Op termijn streven naar herstel van de originele stegenstructuur in aansluiting op bebouwingskarakteristieken van structuur en steeg ter plaatse. Stegen dienen open gehouden te worden en niet bij winkels te worden getrokken. Zeer terughoudend zijn met reclame-uitingen in stegen. Het onregelmatig muurwerk in stegen niet strak en glad maken, tenzij oorspronkelijk aanwezig.

Stedenbouwkundige structuur Meeuwenplein en omgeving:

- op termijn streven naar een reconstructie van de historische stedenbouwkundige structuur, dan wel een invulling die aansluit op de historisch-ruimtelijke principes van Nederlandse historische binnensteden. Onder andere het uitzicht op de achterkant van omringende bebouwing dient ter plaatse van de (nieuwe en bestaande) primaire en secundaire structuren weggenomen te worden.

Bouwblokken en parcelleringen:

- de achterkant van bouwblokken een gelijke bescherming bieden als de voorkant middels opnemen bouwblokken uit vigerende bestemmingsplannen;
- streven naar uitbreidingen op de achtererven die qua hoofdvorm aansluiten op het principe van het portaalhuis en die voorzien zijn van een kap;
- het op termijn streven naar vervanging van de plat afgedekte aan- en bijgebouwen achter de hoofdgebouwen, met name in het kernwinkelgebied, door bebouwing die qua hoofdvorm (v.v. steil schild- of zadeldak) aansluiting zoekt bij de bebouwing in de schil;
- bij nieuwbouw rekening houden met het principe van de strakke voorzijde van het bouwblok en de meer informele en onregelmatige achterkant;
- bij invullingen in de schil van het bouwblok rekening houden met de asymmetrie van historische bouwblokken;
- het op termijn op locaties waar de historische bouwblokstructuur verdwenen is, nastreven van een bebouwingsplan dat gebruikt maakt van de historisch-ruimtelijke principes van historische bouwblokstructuren.

Stadsrand:

- handhaven en uitbouwen van de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische coherentie van beide stadsranden (langs IJssel en plantsoen). Niet bebouwen van de resterende plantsoenstrook;
- de overgebleven agrarische elementen in de Nieuwstad beschermen en -indien noodzakelijk- zorgvuldig herbestemmen. De 'losse' ruimtelijke opzet van de Groenestraat beschermen, en bestaande tuinen en groene gebieden niet verder bebouwen;
- geen realisatie van grootschalige complexmatige bebouwingswanden voorzien van een gecombineerde (hoofd)entree aan de Singelzijde (Ebbingestraten);
- nastreven van herkenbaarheid van de stadsmuur en behoud van de originele onderdelen.

b. Openbare ruimte

Straat:

- voor alle straten in gebieden van topkwaliteit geldt: behoud van de bestaande bebouwing gaat voor vernieuwing. In geval van noodzakelijke vervanging van bebouwing niet kiezen voor grootschalige of monumentale oplossingen, maar juist voor een reeks van kleinschalige bouweenheden die in maat en schaal aansluiten op de omgeving en waarbij rekening wordt gehouden met de kenmerken van de primaire, secundaire en tertiaire structuur. Met de kaprichting aansluiten op de historische kavelrichtingen van de locatie, of de specifieke typologie van de straat;
- originele rooilijnen handhaven en niet terugleggen. Ook bij nieuwbouw handhaving van de (onregelmatigheden in de) oorspronkelijke rooilijn. Met nieuwbouw rekening houden met de karakteristieken van historische rooilijnen op het grootschalige niveau, het midden- en het kleinste schaalniveau. Waar de originele rooilijnen aangetast zijn: op termijn streven naar transformatie van bovengenoemde verstoringen naar de originele situatie, zoals op de hoek van de Burgwal en Broederstraat. Langs de Ebbingestraten inspelen op de locatiespecifieke rooilijnkarakteristiek en het laanachtig karakter van deze straat;
- stoepenzone waar mogelijk terugbrengen, danwel de stoepenzone in de bestrating zichtbaar maken.

Plein:

- voor alle pleinen in gebieden van topkwaliteit geldt: behoud van de bestaande bebouwing rondom het plein gaat voor vernieuwing. In geval van noodzakelijke vervanging van bebouwing aan een pleinruimte niet kiezen voor grootschalige of monumentale oplossingen, maar juist voor een reeks van kleinschalige bouweenheden die in maat en schaal aansluiten op de omgeving en waarbij rekening wordt gehouden met de kenmerken van de primaire, secundaire en tertiaire structuur. Met de kaprichting aansluiten op de historische kavelrichtingen van de locatie, of de specifieke typologie van het plein;
- op de Koornmarkt is het gebruik van langskappen van belang om aansluiting te vinden op de typologie van dit plein. Het strekt tot aanbeveling te onderzoeken op welke wijze het plein een 'levendiger' invulling zou kunnen krijgen, om het zodoende ook functioneel een meer betekenisvolle plek in de stad te geven;
- op het Muntplein is het gebruik van langskappen van belang om aansluiting te vinden op de typologie van dit plein. Juist de kwaliteit als eenvoudig kernplein dient gekoesterd te worden;
- behoud van de bestaande bebouwing rondom het Van Heutzplein. In geval van vervanging van de bebouwing in de gevelwand ter weerszijden van de Van Heutszkazerne kiezen voor kleinschalige oplossingen en toepassing van een kap in de diepterichting van de kavel;
- op de Nieuwe Markt met kap- en kavelrichtingen nauwgezet aansluiten op de ontstaansgeschiedenis van de ruimte, waardoor dit plein als inbreuk op de doorgaande lineaire noord-zuidstructuur van de stad afleesbaar blijft;
- het behoud van de bestaande bebouwing rondom de Plantage. In geval van vervanging van de bebouwing rondom de pleinruimte niet kiezen voor grootschalige of monumentale oplossingen, maar juist voor een reeks van kleinschalige bouweenheden (qua schaal en daklandschap). Het is kenmerkend voor deze ruimte dat zelfs waar de maat van percelen groot is, juist gekozen wordt voor een opdeling van de bouwmassa in kleinere onderdelen. Bij architectuur van nieuwbouw rekening houden met het feestelijke karakter van dit uitgaansplein, met inachtneming van het historisch-architectonische beeld van deze plek.

Stegen:

- voor alle stegen geldt: behoud van de bestaande bebouwing gaat voor vernieuwing. In geval van noodzakelijke vervanging van bebouwing niet kiezen voor grootschalige of monumentale oplossingen, maar juist voor een reeks van kleinschalige bouweenheden die in maat en schaal

- aansluiten op de omgeving en waarbij rekening wordt gehouden met de kenmerken van het type steeg, slop of gang. Met de kaprichting aansluiten op de historische kavelrichtingen van de locatie;
- het introduceren van een nadrukkelijk beschermingsbeleid voor de stegen. Kleinschalige functies ter plaatse van de stegen ondersteunen. Op termijn reconstrueren van de aangetaste/verdwenen stegen. Waar de originele rooilijnen aangetast zijn: op termijn streven naar transformatie van bovengenoemde verstoringen naar de originele situatie. In geval van nieuwbouw: lange doorgaande bebouwingswanden tegengaan, maar deze opbreken in kleinere eenheden. Rooilijnen in stegen niet terugleggen. Nog bestaande tuinmuren in stegen beschermen tegen sloop en vervanging. Onregelmatig muurwerk in stegen uitdrukkelijk onderdeel laten uitmaken van het welstandsbeleid, ook bij nieuwbouw.

Water:

- voor alle ruimten met water in de gebieden van topkwaliteit geldt: behoud van de bestaande bebouwing rondom het plein gaat voor vernieuwing. In geval van noodzakelijke vervanging van bebouwing niet kiezen voor grootschalige of monumentale oplossingen, maar juist voor een reeks van kleinschalige bouweenheden die in maat en schaal aansluiten op de omgeving en waarbij rekening wordt gehouden met de kenmerken van de primaire, secundaire en tertiaire structuur. Met de kaprichting aansluiten op de historische kavelrichtingen van de locatie, of de specifieke typologie van de ruimte;
- behoud van de bestaande bebouwing ten zuidoosten van de Buitenhaven. In geval van vervanging van de bebouwing rondom de haven niet kiezen voor grootschalige of monumentale oplossingen, maar juist kiezen voor een reeks van bouweenheden die qua maat en schaal aansluiten op de omgeving. Gebouwen in de wand aan de zuidoostkant van de haven voorzien van een langskap. Overige bebouwing aan/bij de haven voorzien van een kap. Bebouwing aan de overzijde van de haven qua bebouwingstypologie aansluiten op de binnenstad. Geen urban villa's toepassen, omdat deze buitenwijktypologie niet refereert aan historische stedelijkheid.

c. Bebouwing

Kappen:

- kappen verplicht stellen binnen het bestemmingsplan voor de binnenstad. Hiervoor een helling tussen 45 en 60 graden verplicht stellen. Geen vrijstellingsbepalingen met betrekking tot dit aspect opnemen, ook niet voor grote uitbouwen op de begane grond, afgezien van mansardekappen. Historische dakbedekking inventariseren en beschermen;
- reconstructie van geveltoppen is mogelijk, mits de originele geveltop met historisch archiefmateriaal nauwkeurig gereconstrueerd kan worden.

5.7.3 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de 'Wet op de archeologische Monumentenzorg' in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet 1988 moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Als gevolg van Europese en nationale wetgeving stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. De meeste ingrepen in de ruimtelijke ordening vinden plaats op gemeentelijk niveau. De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Archeologie is het bestuderen van het bodemarchief. Dit zijn oude sporen en structuren die in bepaalde delen van de bodem achtergebleven zijn en informatiewaarde bevatten. Door correcte bestudering kunnen feiten en omstandigheden van vroeger worden achterhaald.

De betekenis van het gemeentelijke bodemarchief is variabel en bestaat uit waarden en verwachtingen. Een aantal locaties met bekende waarden is geregistreerd als monument op de Archeologische MonumentenKaart (AMK-terreinen). Hierop staat onder meer de binnenstad van Kampen, de terpen en de locaties van voornamelijk buitenplaatsen (bijvoorbeeld Buckhorst te Zalk). Voor het overige gemeentelijke grondgebied geldt een indeling op basis van hoge, middelmatige tot lage verwachtingen. Deze gegevens zijn genoteerd op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, die tevens de AMK-registraties bevat.

Op plankaarten geeft de gemeente voor het eigen grondgebied aan waar zich bekende archeologische vindplaatsen en verwachtingswaarden bevinden. De kern van de huidige archeologiewetgeving behelst bescherming van waardevolle oudheidkundige resten in de bodem. Bij ruimtelijke ingrepen op locaties met vindplaatsen moeten de aanwezige resten intact blijven. Wanneer verstoring onvermijdelijk is, dient oudheidkundig bodemonderzoek plaats te vinden. De informatie van de bij bodemonderzoek onderzochte resten wordt vervolgens behouden door middel van documentatie.

Voor gebieden waar reële verwachtingen bestaan ten aanzien van archeologische waarden (zoals de gehele binnenstad), die worden bedreigd door ruimtelijke ingrepen, moet, bij planvorming van een bepaalde omvang, inventariserend onderzoek plaatsvinden om uit te maken of daadwerkelijk waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Op basis van dit onderzoek kan besloten worden tot behoud van de vindplaats, verder onderzoek of vrijgave van de locatie. De beslissingsbevoegdheid over archeologische monumentenzorg met betrekking tot het grondgebied van de gemeente Kampen berust bij de overheid als bevoegd gezag. In de meeste gevallen is dit de gemeente.

Het plangebied algemeen

Voor de locaties die zijn aangewezen als terreinen van hoge archeologische waarde, zoals de binnenstad, wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3' opgenomen. Voor planvorming op deze locaties met betrekking tot een project met een oppervlakte groter dan 100 m² geldt een onderzoeksverplichting die wordt gekoppeld aan de bouw- sloop, of aanlegvergunning. Voor dit onderzoek dient een programma van eisen te worden opgesteld. De onderzoeken zelf moeten KNA (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) worden uitgevoerd.

Op onderstaande archeologische waarden- en verwachtingenkaart is een omvattend beeld gegeven van de te onderscheiden ontwikkelingsperioden in de binnenstad, de aanwezige rijksmonumenten en de belangrijkste gebouwen, stadsmuren, tuinen, e.d.

6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Binnenstad' dient te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Deze ministeriële regeling heeft met name invloed op de vorm van het bestemmingsplan. Zo zijn in deze ministeriële regeling hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen en worden er standaard regels voor de begrippen en de wijze van meten gegeven. In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. *Inleidende regels.*
2. *Bestemmingsregels.*
3. *Algemene regels.*
4. *Overgangs- en slotregels*

In hoofdstuk 1 worden in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven gedetailleerde bestemmingen omschreven en worden per bestemming de bouwregels vermeld. Bij sommige bestemmingen worden ook de wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering, uitwerkingsregels, afwijkingen van de bouwregels en specifieke gebruiksregels omschreven. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die gelden voor het gehele bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

6.2 Plansystematiek

1. *Verbeelding*

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een beschrijving van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt. Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling binnen de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

2. *Regels*

Inleidende regels:

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2008 worden ook conform de SVBP2008 overgenomen.

Wijze van meten:

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de

regels. Dit betreft onder meer het in geringe mate mogen overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen met erkers, luifels en dergelijke. In de SVBP2008 zijn standaarden beschreven waaraan deze regels moeten voldoen. Indien van toepassing worden deze één op één overgenomen.

Bestemmingsregels:

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning;
- wijzigingsbevoegdheden.

Bestemmingsomschrijving:

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming en eventueel daaraan verbonden voorwaarden. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien deze de basis vormt voor de overige regels die opgenomen zijn binnen die bestemming. Niet hier genoemd gebruik is strijdig met de bestemming.

Bouwregels:

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij het afwijken van de bouwregels kan onder voorwaarden worden afgeweken van hetgeen is geregeld. Bijvoorbeeld in het toestaan van een grotere hoogte of het uitbreiden van het bouwvlak.

Specifieke gebruiksregels:

In de specifieke gebruiksregels staat in aanvulling op de bestemmingsomschrijving expliciet beschreven wat wel of niet wordt toegestaan. Het gaat dan vaak om functies of activiteiten waarover onduidelijkheid kan bestaan. Ook hier kan onder voorwaarden van af worden geweken.

Omgevingsvergunning:

Onder de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van het uitvoeren van werken of werkzaamheden. In het verleden werd wel gesproken van de aanlegvergunning.

Wijzigingsbevoegdheden:

In een enkele bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk middels een afzonderlijk plan de bestemming waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft te wijzigen. De voorwaarden waaronder dit kan plaatsvinden staan in de regels vermeld.

Bestaande situatie:

In de bestemmingsregels, veelal de bouwregels, wordt verwezen naar de bestaande situatie. Dit vindt veelal plaats om van het plan afwijkende maten, oppervlakten en aantallen niet onder het overgangsrecht te plaatsen. De bestaande situatie is de situatie zoals deze naar voren komt uit de

(digitale) gegevens van de GBKN, het kadaster, de luchtfoto's, de kappenkaart en de cyclomedia, aangevuld met het gemeentelijk bouwdossier en fotoarchief, zoals deze bestaan op het moment van het in werking treden van het plan.

6.3 De bestemmingen

In het bestemmingsplan 'Binnenstad' komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijf;
- Bedrijf-Nutsvoorziening;
- Centrum;
- Cultuur en Ontspanning;
- Detailhandel;
- Gemengd-1;
- Gemengd-2;
- Gemengd-3;
- Gemengd-4;
- Groen;
- Horeca;
- Kantoor;
- Maatschappelijk;
- Recreatie - Dagrecreatie;
- Tuin;
- Verkeer-Verblijfsgebied;
- Verkeer-Garagebox;
- Water;
- Wonen.

Daarnaast komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

- Leiding;
- Waarde-Archeologie 3;
- Waarde-Beschermd stadsgezicht;
- Waterstaat-Waterkering.

Met dubbelbestemmingen worden ruimtelijk relevante belangen veilig gesteld die niet of onvoldoende met de 'onderliggende' bestemmingen kunnen worden gewaarborgd. Daarbij hebben met de dubbelbestemming samenhangende belangen voorrang op de belangen van de onderliggende bestemming, wanneer de enkelbestemming en de dubbelbestemming met elkaar strijden. Het waarborgen van belangen met behulp van een dubbelbestemming leidt tot de opname van bijzondere regels binnen deze bestemming en noopt tot een nadere afweging van belangen.

Hieronder volgt een beschrijving van de in het plan opgenomen (dubbel-)bestemmingen:

Bedrijf

De bestemming Bedrijf is opgenomen voor bedrijfsvestigingen die gelegen zijn buiten het gebied dat wordt omsloten door de Burgel. Het gaat om enkele percelen bij zowel de Buitenhaven als de Bovenhaven. Bij recht is bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk, waaronder bijvoorbeeld een autogarage valt. Specifieke vormen van bedrijvigheid en bedrijvigheid die in hogere categorieën vallen dan 1 en 2 zijn specifiek aangeduid op de plankaart. Op deze wijze is de Koggewerf specifiek aangeduid. Middels de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aanvullende activiteit' is het toegestaan de gronden en gebouwen te benutten ten behoeve van een kleinschalige scheepswerf voor houten schepen met de nadruk op ambachtelijke werkzaamheden en

met een educatief en/of recreatief karakter. Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst. Alleen ten gebouwen van ondergeschikte aard (zoals ten dienste van berging) mogen buiten het bouwvlak worden geplaatst tot een maximaal bebouwd oppervlak van 50m² en een hoogte van 3 meter.

Afwijken en wijzigen

Middels een afwijking van de bouwregels kunnen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte van 3, resp. 5 m. Verder is het middels het afwijken van de gebruiksregels mogelijk bedrijven te vestigen die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, maar daarmee wel vergelijkbaar zijn en bedrijven te vestigen uit de naast hogere categorie die kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven uit categorie 1 en 2.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming is bedoeld om de meer grootschalige nutsvoorzieningen in het openbare gebied te bestemmen. Het gaat dan om nutsvoorzieningen die niet vergunningsvrij kunnen worden gebouwd.

Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

Het benzinstation aan de IJsseldijk valt binnen deze bestemming. Mogelijk is de verkoop van motobrandstoffen zonder lpg. Bebouwing ten dienste van de bestemming is mogelijk tot een hoogte van 4 meter en een maximaal oppervlak van 10m².

Centrum

Deze bestemming wordt gelegd op het kernwinkelgebied van Kampen dat zich langs de Oudestraat bevindt (tussen Van Heutszplein en Bovenkerk) met uitlopers langs de Geerstraat en naar de Vispoort en Botermarkt.

Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan. Op de begane grond zijn toegestaan de functies detailhandel, dienstverlening, cultuur en ontspanning, horeca (categorieën 1 en 2) en opslag. Hiermee wordt recht gedaan aan de winkel- en verblijfsfunctie die dit gebied in hoofdzaak heeft. Wonen op de begane grond wordt hier dan ook niet toegestaan (tenzij planologisch al gegund en aanwezig). Horeca behorende tot de categorieën 3 en 4 is alleen mogelijk waar aangeduid. De bioscoop is specifiek aangeduid. Deze kan zich niet elders in het gebied vestigen.

Andere functies zijn alleen mogelijk indien deze al aanwezig zijn. Middels een aanduiding is dan aangegeven waar deze functies zich bevinden (bijvoorbeeld voor kantoor, maatschappelijke voorzieningen of woningen op de begane grond). Opslag hoort met name bij de winkelfunctie en is binnen de bestemming mogelijk. Het heeft wel de voorkeur deze opslag te beperken tot of te plaatsen aan de achterzijde van de betreffende panden.

De genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. Op de verdieping zijn de functies wonen, opslag en facilitaire voorzieningen mogelijk ten behoeve van de functies op de begane grond. Verder zijn horecabedrijven in de zin van een hotel en/of pension toegestaan, mits deze functie ook op de begane grond aanwezig is.

De regeling ten aanzien van het aantal woningen bestaat eruit dat het bestaande aantal woningen op het moment van in werking treden van dit bestemmingsplan bepalend is. Het is mogelijk onder voorwaarden een nieuwe woning toe te voegen. Ten behoeve van de (gebruiks)kwaliteit van deze woonruimte worden eisen gesteld aan de minimale omvang van deze woningen.

Bebouwing dient binnen het bouwvlak plaats te vinden met dien verstande dat ondergeschikte bebouwing op het erf mag worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3 meter, dan wel de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer. Hiervoor geldt binnen de bestemming 'Centrum' geen oppervlaktebeperking.

Afwijken en wijzigen

Met een afwijking is het mogelijk om de functie wonen ook op de begane grond uit te oefenen. De functies die toegestaan zijn op de begane grond kunnen met een afwijking ook op de verdieping worden uitgeoefend. Daarnaast is het mogelijk dakterrassen aan te brengen op het hoofdgebouw middels een afwijking.

Verder is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduidingen horeca categorie 3 of 4 op een perceel te leggen en zo de vestiging van een café of discotheek met wijziging mogelijk te maken. Het gebied waarvoor dit geldt is specifiek aangeduid als 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Het betreft de Plantage en het gedeelte van de Oudestraat dat loopt vanaf de Plantage naar het Van Heutszplein.

Cultuur en ontspanning

Binnen deze bestemming is het stadstheater geplaatst als belangrijke culturele voorziening in de stad. Deze theaterfunctie is specifiek aangeduid en alleen daar mogelijk. Ook het Stadsmuseum Kampen (voormalige stadhuis) valt binnen deze bestemming. Verder valt een aantal bijzondere (monumentale) gebouwen binnen de bestemming waar op (kleine) schaal bezoekers worden ontvangen en/of bijeenkomsten worden gehouden. Het gaat dan om de drie stadspoorten, de muziekkapel, de Nieuwe Toren en het kleinste huis van Kampen. Binnen de bestemming is het mogelijk bijeenkomsten te houden, exposities te houden, bezoekers te ontvangen en vergelijkbare activiteiten met een recreatief en/of cultureel karakter.

Detailhandel

De bestemming Detailhandel is opgenomen voor de supermarkt aan de Meeuwenweg. Het is specifiek bedoeld voor detailhandel met bijbehorende voorzieningen als kantine en kantoorruimte voor het personeel. Bebouwing dient binnen het bouwvlak plaats te vinden. Gebouwen van ondergeschikte aard zijn mogelijk tot een hoogte van 3 meter en maximaal 50m² en met een gezamenlijk oppervlak van niet meer dan 50% van het buiten het bouwvlak gelegen deel van het bouwperceel. Voor de supermarkt is een specifieke bouwaanduiding opgenomen ten behoeve van de bouw van een luifel. Met deze luifel wordt de geluidsoverlast van het laden en lossen voor naastgelegen bebouwing beperkt.

Gemengd-1

De bestemming Gemengd-1 is met name opgenomen voor de aanloopstraten richting het kernwinkelgebied. Het betreft de Geerstraat, de Broederstraat, de Veenestraat, het noordelijke deel van de Oudestraat, de Graafschap en delen van de IJsselkade, de Cellebroedersweg en de Graafschap.

Binnen deze bestemming geldt dat op de begane grondlaag naast wonen, ook detailhandel (tot 150m²), dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijvigheid (categorie 1 en 2), cultuur en ontspanning en opslag mogelijk is. Gerelateerd aan de detailhandel is tevens daaraan ondergeschikte horeca toegestaan. Op enkele locaties, met name aan de Groenestraat, is detailhandel specifiek uitgesloten. Andere functies zijn alleen toegestaan als deze ter plekke specifiek zijn aangeduid, zoals bijvoorbeeld het geval is met horeca (in de desbetreffende categorieën). Op de verdieping is alleen wonen, opslag ten behoeve van de functies op de begane grond.

De regeling ten aanzien van het aantal woningen bestaat eruit dat het bestaande aantal woningen op het moment van in werking treden van dit bestemmingsplan bepalend is. Het is mogelijk onder voorwaarden een nieuwe woning toe te voegen. Ten behoeve van de (gebruiks)kwaliteit van deze woonruimte worden eisen gesteld aan de minimale omvang van deze woningen.

Afwijken en wijzigen

In de bestemming is het mogelijk met een afwijking de op de begane grond toegestane functies uit te breiden richting de verdieping. Daarbij mag echter geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Middels afwijking is het ook mogelijk een dakterras te plaatsen, een aangebouwd bijbehorend bouwwerk te bouwen en, in het geval van een overwegende woonfunctie, een Bed&Breakfast te starten. Dit laatste onder voorwaarden betreffende het te gebruiken vloeroppervlak, het voorkomen van onevenredige parkeerdruk of verkeersoverlast en het in stand houden van de woonfunctie en het woonkarakter.

Gemengd-2

De bestemming Gemengd-2 is opgenomen voor de panden aan de achterzijde van het centrale deel van de Oudestraat en betreft de Voorstraat en de oostzijde van de Hofstraat. Veel van de panden hier hebben een functie die gerelateerd is aan de winkel aan de Oudestraat.

Binnen deze bestemming is dan ook opslag en bedrijvigheid (categorie 1 en 2) mogelijk op de begane grond. Enkele bedrijven vallen buiten de categorieën 1 en 2 en zijn middels een specifieke aanduiding op de verbeelding aangeduid. Verder is wonen toegestaan en kleinschalige (culturele) activiteiten als galerie, atelier en musea. Andere activiteiten, zoals detailhandel, horeca of kantoren zijn alleen toegestaan daar waar aangeduid.

De regeling ten aanzien van het aantal woningen bestaat eruit dat het bestaande aantal woningen op het moment van in werking treden van dit bestemmingsplan bepalend is. Het is mogelijk onder voorwaarden een nieuwe woning toe te voegen. Ten behoeve van de (gebruiks)kwaliteit van deze woonruimte worden eisen gesteld aan de minimale omvang van deze woningen.

Afwijken en wijzigen

In de bestemming is het mogelijk met een afwijking de op de begane grond toegestane functies uit te breiden richting de verdieping. Daarbij mag echter geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Middels afwijking is het ook mogelijk een dakterras te plaatsen, bijbehorend bouwwerken te bouwen en, in het geval van een overwegende woonfunctie, een beroep en bedrijf aan huis (waaronder Bed&Breakfast) te starten. Dit laatste onder voorwaarden betreffende het te gebruiken vloeroppervlak, het voorkomen van onevenredige parkeerdruk of verkeersoverlast en het in stand houden van de woonfunctie en het woonkarakter.

Gemengd-3

Deze bestemming is neergelegd langs de Burgel en delen van de Broederweg en IJsselkade. Dit zijn gebieden met een zeker statig karakter en de aanwezigheid van relatief grote panden. De openbare ruimte is hier, in vergelijking tot andere delen van de stad, ruim van opzet waardoor de bebouwing goed zichtbaar is en tezamen met de openbare ruimte een karakteristiek beeld oproept.

Binnen deze bestemming zijn activiteiten toegestaan die passen bij het statige karakter. Het gaat dan om functies als kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Verder zijn kleinschalige (culturele) activiteiten als galerie, atelier en musea toegestaan. Al deze functies zijn

toegestaan op de begane grond. Wonen is zowel op de begane grond als op de verdieping toegestaan. Daar waar aangeduid kunnen incidenteel ook andere functies voorkomen, zoals detailhandel.

De regeling ten aanzien van het aantal woningen bestaat eruit dat het bestaande aantal woningen op het moment van in werking treden van dit bestemmingsplan bepalend is. Het is mogelijk onder voorwaarden een nieuwe woning toe te voegen. Ten behoeve van de (gebruiks)kwaliteit van deze woonruimte worden eisen gesteld aan de minimale omvang van deze woningen.

Afwijken en wijzigen

In de bestemming is het mogelijk met een afwijking de op de begane grond toegestane functies uit te breiden richting de verdieping. Daarbij mag echter geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Middels afwijking is het ook mogelijk een dakterras te plaatsen, bijbehorend bouwwerken te bouwen en, in het geval van een overwegende woonfunctie, een beroep en bedrijf aan huis (waaronder Bed&Breakfast) te starten. Dit laatste onder voorwaarden betreffende het te gebruiken vloeroppervlak, het voorkomen van onevenredige parkeerdruk of verkeersoverlast en het in stand houden van de woonfunctie en het woonkarakter.

Gemengd-4

Deze bestemming betreft de overgebleven gebieden van de binnenstad die binnen de begrenzing van de Burgel vallen. Het zijn gebieden waar de woonfunctie voorop staat. Hier en der komt ook wat lichte bedrijvigheid voor. Deze bedrijvigheid (categorie 1) wordt bij recht toegestaan op de begane grond. In het geval bedrijvigheid valt in een hogere categorie is dit bedrijf met een specifieke aanduiding aangegeven. Verder is alleen de woonfunctie toegestaan. Waar andere functies al aanwezig zijn of planologisch als recht bestonden, is dit door middel van een aanduiding specifiek toegestaan.

De regeling ten aanzien van het aantal woningen bestaat eruit dat het bestaande aantal woningen op het moment van in werking treden van dit bestemmingsplan bepalend is. Het is mogelijk onder voorwaarden een nieuwe woning toe te voegen. Ten behoeve van de (gebruiks)kwaliteit van deze woonruimte worden eisen gesteld aan de minimale omvang van deze woningen.

Afwijken en wijzigen

In de bestemming is het mogelijk met een afwijking de op de begane grond toegestane functies uit te breiden richting de verdieping. Daarbij mag echter geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Middels afwijking is het ook mogelijk een dakterras te plaatsen, bijbehorend bouwwerken te bouwen en, in het geval van een overwegende woonfunctie, een beroep en bedrijf aan huis (waaronder Bed&Breakfast) te starten. Dit laatste onder voorwaarden betreffende het te gebruiken vloeroppervlak, het voorkomen van onevenredige parkeerdruk of verkeersoverlast en het in stand houden van de woonfunctie en het woonkarakter.

Groen

Openbare groengebieden die behoren tot het structurele groen in de binnenstad, hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemming komen bijvoorbeeld parken, speelvoorzieningen en groenstroken voor. In het bestemmingsplan voor de binnenstad springt met name het plantsoen in het oog als groot groengebied. Dit groengebied loopt door richting beide havens, alhoewel daar het groen wat meer versnipperd is. In de binnenstad zelf bestaat het groen voornamelijk uit enkele kleine groengebieden binnen de bouwblokken en de groenstroken langs de IJssel en bij de Koornmarktpoort. In de bestemming 'Groen' zijn paden voor langzaam verkeer (fiets-

en voetpaden) toegestaan. Uitgangspunt is dat enkel openbaar groen (dwz geen particulier eigendom) als 'Groen' wordt bestemd. Bermen of tussenstroken bij fietspaden en wegen worden in de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' geregeld. Parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan in de bestemming 'Groen'.

Afwijken en wijzigen

Er is een wijzigingsbevoegdheid mogelijk van 'Groen' naar 'Verkeer of Verkeer -Verblijfsgebied'. Op deze wijze kan op een makkelijke manier medewerking worden verleend aan een verbreding van het straatprofiel of de aanleg van extra parkeerplaatsen, terwijl tegelijk wel geborgd is dat omwonenden hierop (procedureel) kunnen reageren. De stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het betreffende gebied moeten dit dan wel mogelijk maken.

Horeca

De bestemming 'Horeca' is opgenomen voor zalencentrum De Hanzestad. Bij recht is het mogelijk binnen de bestemming horeca-activiteiten uit te oefenen. Het is specifiek bedoeld voor horeca in de categorieën 1 en 2. Waar aangeduid is tevens horeca in de categorie 3 mogelijk, zoals het geval is bij de Hanzestad. Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Gebouwen van ongeschikte aard zijn mogelijk tot een hoogte van 3 meter en wel maximaal 50m² en met een gezamenlijk oppervlak van niet meer dan 50% van het buiten het bouwvlak gelegen deel van het bouwperceel.

Kantoor

Deze bestemming wordt gebruikt om zelfstandige kantoren te bestemmen of kantoren welke niet als ongeschikte kantoorruimte bij een bedrijfsbestemming of als beroep aan huis kunnen worden aangemerkt. Het gaat om panden die geheel en al als kantoor in gebruik zijn (dus geen wonen boven het kantoor o.i.d.). De bestemming 'Kantoor' is voornamelijk te vinden langs het Bolwerk en rondom het Meeuwenplein.

Afwijken en wijzigen

Middels het afwijken van de bouwregels is het mogelijk om op gebouwen met een plat dak een kap te plaatsen, waarvan de dakhelling niet minder dan 45° en niet meer dan 65° mag bedragen.

Regeling karakteristiek

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt kan het gewenst zijn om bepaalde panden vanwege hun exterieur en/of interieur te beschermen. Binnen de gemeente Kampen vindt deze bescherming op drie niveau's plaats, namelijk door de aanwijzing als Rijksmonument, Gemeentelijk monument of een aanduiding als karakteristiek in het bestemmingsplan. De binnenstad wijkt daarvan af in de zin dat het een beschermd stadsgezicht is en uit dien hoofde beschermd wordt. Voor het gebied buiten het beschermde stadsgezicht wordt wel met de aanduiding 'karakteristiek' gewerkt. Dit geldt onder andere voor een kantoor aan de IJsseldijk. In de algemene bouwregels worden beperkingen gesteld ten aanzien van het bouwen binnen de bestemmingen waarin deze aanduiding voorkomt.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is een brede bestemming. Hier is voor gekozen om een flexibel gebruik van de gebouwen mogelijk te maken. Hiertoe bestaat weinig bezwaar gezien de vergelijkbare ruimtelijke uitstraling van de mogelijke functies. Gedacht moet worden aan een kerk, moskee,

verzorgingstehuis, bejaardentehuis, gehandicaptenzorg, verenigingsgebouwen, onderwijs, openbare dienstverlening, bibliotheek, zwembad e.d.

In de begripsomschrijving behorend bij 'maatschappelijke voorzieningen' is geregeld dat ondergeschikte horeca (kantines, theeschenkerij e.d.) ook bij recht mogelijk zijn. Middels maatvoeringaanduidingen is de massa en omvang van het gebouw geregeld. Verder is de aanduiding 'wonen' gebruikt voor de bewoningen van de bij de Buitenkerk behorende gebouwen aan de Buiten Nieuwstraat. Ten behoeve van de bouw van bijgebouwen, zoals een fietsenstalling of buitenberging is het toegestaan om buiten het bouwvlak 50 m² aan bijgebouwen te bouwen met een hoogte van maximaal 3 meter, dan wel de eerste verdiepingslaag vermeerderd met 30 cm.

Regeling karakteristiek

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt kan het gewenst zijn om bepaalde panden vanwege hun exterieur en/of interieur te beschermen. Binnen de gemeente Kampen vindt deze bescherming op drie niveau's plaats, namelijk door de aanwijzing als Rijksmonument, Gemeentelijk monument of een aanduiding als karakteristiek in het bestemmingsplan. De binnenstad wijkt daarvan af in de zin dat het een beschermd stadsgezicht is en uit dien hoofde beschermd wordt. Voor het gebied buiten het beschermde stadsgezicht wordt wel met de aanduiding 'karakteristiek' gewerkt. Dit geldt onder andere voor een deel van het stadsziekenhuis. In de algemene bouwregels worden beperkingen gesteld ten aanzien van het bouwen binnen de bestemmingen waarin deze aanduiding voorkomt.

Recreatie - Dagrecreatie

De bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' is neergelegd op het gebied bij de Buiten- en Bovenhaven. Hier ligt de Kamper Kogge voor de kade en is een in historische stijl opgebouwd huisje aanwezig. Hier kan worden gerecreëerd in de zin dat er ruimte is voor informatieve en educatieve activiteiten. Er is ruimte voor dagrecreatieve activiteiten, maar niet voor verblijfsrecreatie. Hiernaast hebben gedeeltes de aanduiding 'jachthaven'. Hier zijn jachthavens gelegen met bijbehorende voorzieningen. Op beide locaties is ondergeschikte horeca mogelijk in de categorieën 1 en 2. De gebouwen moeten worden gebouwd in het bouwvlak.

Tuin

De bestemming 'Tuin' wordt gebruikt om die gebieden bij woningen te bestemmen die vanuit stedenbouwkundig oogpunt onbebouwd moeten blijven. Het gaat veelal om hoek- en voorkantsituaties, maar in de binnenstad vooral om binnentuinen die waardevol zijn. Uitgangspunt is dat alleen particulier eigendom de bestemming 'Tuin' krijgt. Gronden met de bestemming 'Tuin' mogen niet bebouwd worden.

Verkeer - Garagebox

De bestemming 'Verkeer-Garagebox' wordt gelegd op gronden waarop een garagebox, niet specifiek behorend bij een woning, aanwezig is. Het gaat hier vaak om rijtjes garageboxen. Deze garageboxen zijn bestemd voor de stalling van (motor-)voertuigen, maar kunnen ook meer algemeen als berging worden gebruikt. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter. Met afwijking is een goot- en bouwhoogte van maximaal 3, resp. 5 meter mogelijk.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer en verblijfsgebied' wordt gelegd op gebieden met een verblijfskarakter. Dit zijn woongebieden of centrumgebieden. Binnen de bestemming vallen fietspaden, voetgangersgebieden, pleinen, parkeerterreinen, wegen, alsmede groenvoorzieningen, berm en

water. De openbare ruimte in de binnenstad valt in zijn geheel, voor zover niet als 'Groen' of 'Water' bestemd, in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Met een aanduiding 'terras' zijn horecageleenten van een aanduiding voorzien, zodat het bij recht mogelijk is om een terras te hebben in de nabijheid van de horecagelegenheid. Dit geldt voor een aantal plekken in de binnenstad, zoals de Plantage, de Botermarkt, de Torenstraat en de Gasthuisstraat. Op de Plantage, de Nieuwe Markt en het aansluitende deel van de Burgwal ligt ook de aanduiding 'markt', ten behoeve van de markt.

Tenslotte is de aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen voor het Van Heutszplein, de Nieuwe Markt, de Plantage en het parkeerterrein bij de De Hagen. Binnen Kampen worden A, B en C evenementen onderscheiden waarbij C evenementen nauwelijks hinder voor de omgeving geven en onbepaald toelaatbaar zijn. Het maximum aantal te houden A en B evenementen is vastgesteld op maximaal 30 A evenementen en 60 B evenementen per jaar. Deze evenementen worden verspreid over de verschillende locaties, waarvan bovengenoemde in de binnenstad liggen.

Afwijken en wijzigen

Er is een afwijking opgenomen ten behoeve van het toestaan van een terras op locaties waar geen aanduiding 'terras' is opgenomen. Dit kan alleen indien het gaat om een locatie die naast of in de directe nabijheid van een horeca- of detailhandelgelegenheid is gelegen. In de bestemming zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de aanduiding 'markt' of de aanduiding 'evenemententerrein' op een gebied te leggen. Hiernaast is het met wijziging mogelijk om het aantal of soort evenementen voor de diverse locaties te veranderen.

Water

De waterbestemming wordt gegeven aan sloten, vijvers, riviertjes, meren ed. In de binnenstad betreft het de singel als onderdeel van het plantsoen, de Burgel en de beide havens. In de havens is ook de aanduiding 'jachthaven' opgenomen. Hier is een gebruik als jachthaven toegestaan met bijbehorende steigers, ligplaatsen, meerpalen, e.d. Ook de bij het water behorende kunstwerken en voorzieningen vallen binnen deze bestemming. Kleine bruggen voor wandelaars en fietsers vallen binnen de bestemming, terwijl de grotere bruggen ten behoeve van het doorgaande (gemotoriseerde) verkeer middels de aanduiding 'brug' in de bestemming zijn opgenomen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' komt vooral voor in het deel van de binnenstad dat aan de buitenzijde van de Burgel ligt. In de zone daarbinnen zijn het met name de westelijke laat negentiende eeuwse wooncomplexen die als 'Wonen' zijn bestemd. Het gaat dan in de meeste gevallen om niet-historische panden die sinds de jaren tachtig en negentig van de negentiende eeuw zijn opgetrokken.

Binnen de bestemming vallen zelfstandige grondgebonden woningen, zowel vrijstaand, half-vrijstaand of aaneengebouwd. In het geval van gestapelde woningen (meergezinswoningen) is gebruik gemaakt van de aanduiding 'gestapeld'.

Woningen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak. De bestaande goot- en bouwhoogten, alsmede de dakhelling dienen gehandhaafd te blijven. Het gebied buiten het bouwvlak behoort tot het erf. Op het erf is het mogelijk om bijgebouwen te realiseren. De algemene regel is dat 30m² aan bijgebouwen kan worden gerealiseerd, mits niet meer dan 50% van het erf wordt bebouwd. Waar afwijkingen gelden is dat op de plankaart aangeduid.

Afwijken en wijzigen

Middels het afwijken van de regels is het mogelijk zowel beroepen als kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis uit te oefenen. Hierdoor zijn zaken als kapsalons en schoonheidssalons aan huis nu ook met een makkelijke procedure mogelijk. Hiernaast is ondergeschikte productiegebonden detailhandel toegestaan. Denk hierbij aan batterijenverkoop bij een horlogemaker, het zalfje en poedertje bij de schoonheidsspecialist, de haargel bij de kapper. Ook is het middels het afwijken van de regels mogelijk om een Bed & Breakfast aan huis te voeren. In de definitie van B&B wordt geregeld dat B&B-kamers niet kunnen worden omgezet naar permanente bewoning. Zo mag er geen zelfstandige kookgelegenheid aanwezig zijn. Al deze activiteiten zijn enkel in ondergeschikte vorm aan de woonbestemming mogelijk en mogen het woonkarakter niet aantasten. In de regels staan alle voorwaarden benoemd waaraan moet worden voldaan om af te wijken van het plan.

Leiding

Met deze dubbelbestemming worden de diverse ondergrondse leidingen bestemd. Het gaat hierbij om Gas, Elektriciteit en Water. Niet alle leidingen worden bestemd, dit gebeurt pas vanaf een bepaalde grootte:

- aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
- transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3- categorie met een diameter van meer dan 4";
- hoogspanningsleidingen;
- buisleidingen voor het transport van drinkwater met een doorsnede van 250 mm of meer;
- buisleidingen voor het transport van afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer.

Leidingen anders dan bovenstaand worden niet bestemmingsplantechnisch geregeld, in die zin dat ze in de Algemene gebruiksregels niet als strijdig gebruik worden aangemerkt. Door het neerleggen van een bepaalde breedte van deze bestemming, wordt de bij de diverse leidingen behorende vrijwaringszone geregeld.

Waarde - Archeologie 3

Voor gebieden met archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen. De binnenstad is een gebied waarin sprake is van hoge archeologische waarden (monumenten). In Kampen wordt voor deze gebieden de dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 3 gebruikt. De bestemming regelt dat wanneer er bodemroerende ingrepen worden gepleegd die archeologische waarden kunnen schaden, er voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden en een archeologisch onderzoek geëist wordt. In de Monumentenwet 1988 is een vrijstelling opgenomen voor kleine ingrepen, welke één op één in het bestemmingsplan is overgenomen. Het vrijstellingscriterium voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van plangebieden op deze vindplaatsen ligt in het geval bij ingrepen kleiner dan 100 m² en niet dieper dan 0.3 m –min maaiveld.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Het bestemmingsplangebied van de binnenstad van Kampen is vrijwel geheel aangewezen als beschermd stadsgezicht (alleen het gebied bij het Stadsziekenhuis valt er buiten). Met deze dubbelbestemming worden de waarden van het stadsgezicht beschermd. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

In aanvulling op de bouwregels in de bestemmingen zijn in de dubbelbestemming 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' nog extra regels opgenomen. Het beschermd stadsgezicht kenmerkt zich door de afwisseling in bouwmassa, dakvorm en situering en de individualiteit per pand. De bouwmassa is geregeld in de bouwregels bij de bestemmingen. In de dubbelbestemming zijn

regels opgenomen om de situering en breedte van gebouwen vast te leggen en de bestaande dakvorm te behouden. Met betrekking tot de individualiteit per pand is vastgelegd dat de breedte van het hoofdgebouw niet meer en niet minder mag bedragen dan de bestaande breedte. Het is mogelijk om af te wijken van deze bepaling om twee gebouwen samen te voegen tot een geheel. Per geval zal een afweging moeten worden gemaakt. In enkele gebouwen zijn nog tussenmuren aanwezig met monumentale bouwhistorisch waarde die vragen om bescherming. Verder mag de samenvoeging de karakteristieke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet aantasten. Tot slot mag de samenvoeging niet onomkeerbaar zijn. Mocht er in de toekomst reden zijn om panden weer te splitsen, dan moet dit mogelijk blijven. De gebouwen moeten met hun voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens (voorgevelrooilijn) worden gebouwd. Ook voor de achtergevel geldt dat deze in de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd (achtergevelrooilijn).

In de dubbelbestemming is vastgelegd dat de afdekking van een hoofdgebouw niet mag worden gewijzigd, tenzij sprake is van een plat dak. Dan mag een kap worden toegevoegd.

De middeleeuwse stadsmuur maakt expliciet deel uit van de te beschermen waarden. Naast een cultuurhistorische waarde, heeft de stadsmuur ook een belangwekkende natuurwaarde als gevolg van de bijzondere flora die aanwezig is op de eeuwenoude stenen. Ook deze natuurwaarde wordt beschermd binnen de dubbelbestemming.

Tot slot zijn er in de regeling voor het beschermd stadsgezicht nadere eisen opgenomen die kunnen worden gesteld aan bouwwerken die binnen het beschermd stadsgezicht worden gebouwd. Ook kunnen nadere eisen worden gesteld bij de inrichting van de openbare ruimte.

Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming wordt gelegd op gronden die vanuit het oogpunt van waterhuishoudkundige doeleinden beschermd moeten worden, in het bijzonder de waterkeringen met de daarbij vanuit de Keur voortvloeiende beschermingszone. Binnen de binnenstad geldt dit voor de zone tussen de IJssel en de waterkerende elementen, waaronder de stadsmuur.

Algemene aanduidingsregels

De diverse aanduidingsregels zijn extra regels die gelden bovenop de regels die gesteld zijn in de bestaande bestemmingen. Vaak wordt gewerkt met de hiervoor in de SVBP2008 opgenomen gebiedsaanduidingen. Op deze wijze kun je één keer een regeling in de algemene aanduidingsregels

op te nemen dan een aparte regeling in alle aparte van toepassing zijnde bestemmingen. In het bestemmingsplan 'Binnenstad' wordt gebruik gemaakt van de volgende gebiedsaanduidingen:

- 'geluidzone – Industrie': net buiten het plangebied aan de zuidzijde van de binnenstad ligt de zuivelfabriek van Lyempf. Dit bedrijf is een gezoneerd bedrijf. De geluidzone loopt over een deel van de Buitenhaven en het aangelegen pand van 'De Hanzestad';
- 'prostitutie': deze gebiedsaanduiding geeft het gebied aan waar het mogelijk is één prostitutie-inrichting te exploiteren.

7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de overlegpartners gestuurd voor overleg. De reacties die voortkomen uit dit overleg worden in deze paragraaf samengevat.

a. Waterschap Groot Salland

Het waterschap vraagt om binnen de Bestemmingen Recreatie, Recreatie – Jachthaven en Tuin ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

De bestemmingen worden hierop aangepast.

b. Vrom Inspectie

Omdat het hier een bestemmingsplan betreft waarin een aangewezen beschermd stadsgezicht wordt beschermd, is in het kader van het Nationale Belang 19: Nationaal Cultureel Erfgoed een aantal opmerkingen gemaakt:

- In paragraaf 6.3 van de toelichting is vermeld dat de dubbelbestemming Waarde – Beschermd Stadsgezicht 'in principe' voorrang heeft. Dit laat onduidelijkheid bestaan over het gewicht van de dubbelbestemming;

In alle gevallen moet naast de enkelbestemmingen ook aan de dubbelbestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht worden getoetst. Wanneer een plan wel binnen de enkelbestemming past, maar in strijd is met de dubbelbestemming, zal er op grond van de dubbelbestemming geweigerd moeten worden. In de toelichting worden de woorden 'in beginsel' verwijderd en wordt dit aspect nader toegelicht;

- In artikel 25 onder 2c staat de belangrijke verplichting om te bouwen in de voorgevelrooilijn. Deze verplichting geldt niet voor bouwen in de stegen, terwijl ook hier bouwen in de voorgevelrooilijn gewenst is;

Deze zienswijze wordt gedeeld. De bepaling in artikel 25 wordt hier op aangepast.

- In artikel 25 lid 5 ontbreekt de vergunningplicht voor sloop, een vereiste in de monumentenwet voor sloop binnen beschermde gezichten;

Insteek van het bestemmingsplan is om geen dubbele vergunningstelsels in het leven te roepen, dit om de regeldruk voor burgers te beperken. In de Wabo (artikel 2.1. lid 1 onder h jo. 2.16 Wabo jo. artikel 5.2 lid 3 Bor) is al een sloopvergunningplicht opgenomen voor slopen in Beschermd Stadsgezicht. Via dit stelsel kunnen voorwaarden aan de sloop verbonden worden. Gelet hierop wordt geen extra sloopvergunningstelsel in het bestemmingsplan opgenomen.

- Er is een te beperkte deskundigenadvisering voorgeschreven. Deze adviseringsplicht moet breder gelden;

Wij delen de zienswijze dat bij afwijkingsprocedures ook specifiek getoetst moet worden aan de waarden van het beschermd stadsgezicht. Niet wordt gedeeld dat deze toets bij uitstek door de monumentencommissie moet worden verricht. Binnen de gemeente is voldoende deskundigheid aanwezig om deze beoordeling zelf uit te voeren. Hiernaast betreft het hier een reguliere

Wabo-procedure, welke binnen 8 weken vergund moet worden, anders is de vergunning van rechtswege verleend. Door specifiek een adviesplicht van de monumentencommissie op te nemen, bestaat de vrees dat deze korte wettelijke termijn nog meer onder druk komt te staan, waardoor dergelijke vergunningen van rechtswege verleend moeten worden.

Gelet hierop worden de waarden van het beschermd stadsgezicht als afwegingskader bij de afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

- Het beleid 'Wonen boven winkels' wordt van belang geacht voor het beschermd stadsgezicht. De huidige regeling waarin enkel 'bestaand wonen' bij recht wordt toegestaan, lijkt hier niet op aan te sluiten.

In het bestaande bestemmingsplan is het op de verdiepingen mogelijk om woningen toe te voegen, waarbij geen grens aan het aantal is gesteld. In de praktijk heeft dit tot gevolg dat de verdiepingen in zeer kleine woningen (hokjes) worden opgeknipt. Een dergelijk opdelen van historische panden heeft gevolgen voor de monumentale waarde en de ruimtelijke uitstraling van het pand. Gelet hierop is een minimale oppervlaktemaat aan zelfstandige (60 m²) en onzelfstandige woningen (15 m²) gesteld. Dit heeft ook tot gevolg dat er een zekere woonkwaliteit gegarandeerd is. In het voorontwerpbestemmingsplan werd dit nog met een afwijkingsprocedure geregeld. Er is geen bezwaar om deze bepaling direct in de bestemmingsomschrijving op te nemen, zodat ook bij recht nieuwe woningen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de minimumoppervlakte. Dit wordt in de regels aangepast.

- Met waardering is kennis genomen van de opgenomen mogelijkheid om hiaten in het dakenlandschap te herstellen;

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- In de toelichting bij paragraaf 6.3 graag nog vermelden waarop het vrijstellingscriterium voor de archeologische onderzoeksverplichting is gebaseerd.

De toelichting op dit punt wordt aangevuld.

c. Veiligheidsregio IJsselvecht

De veiligheidsregio adviseert om:

- het beleid dat binnen uw gemeente is vastgesteld op het gebied van bereikbaarheid en prioriteitswegen;
- Maatregelen te treffen om de aanwezigen in het gehele plangebied bij een incident te kunnen waarschuwen;
- De door Brandweer Kampen voorgestelde wijzigingen van het voorontwerp bestemmingsplan, zoals aangegeven in het advies van 18 juli 2011, door te voeren;
- De hulpdiensten bij de voorbereiding op een incident (opleiden en oefenen) rekening te laten houden met de scenario's die kunnen optreden bij de ammoniak opslag (Leympf);
- De aanwezigen in het plangebied, in het kader van een goede risicocommunicatie, te informeren over de risico's die zij lopen en wat zij bij een eventueel incident zelf kunnen doen.

Reactie gemeente:

De opmerkingen zijn allemaal van dien aard dat zij niet via een ruimtelijke procedure geregeld kunnen worden. Overigens heeft de gemeentelijke brandweer, die over veel van deze

uitvoeringsaspecten gaat, een afschrift van het advies gekregen. De opmerkingen worden dan ook ter kennisneming aangenomen.

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd ten behoeve van de inspraak. Een samenvatting van de inspraakreacties en de verwerking daarvan in het plan wordt in deze paragraaf beschreven.

a. Familie D. B., Havenweg 5 te Kampen;

Het terrein van de Koggewerf is buitendijks gelegen en valt onder de beleidslijn Ruimte voor de rivier. Veel van de opstallen op de werf zijn zonder bouwvergunning gerealiseerd, in strijd met eerder genoemde beleidslijn.

Het gebruik van de opstallen voor horeca en bouwen van houten schepen met daaraan gerelateerde recreatieve en educatieve activiteiten is onverenigbaar met het woongenot van reclamanten, in het bijzonder gelet op de bereikbaarheid van deze activiteiten. De opstallen worden namelijk ontsloten via een toegangsweg voor de woning van reclamanten.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft de gemeente nogmaals goed gekeken naar de toekomstplannen voor de Koggewerf en hoe de verschillende activiteiten op de werf binnen deze toekomstvisie passen. Ook is de regelgeving op het gebied van Ruimte voor de rivier voor deze situatie bekeken.

Activiteiten werf

De Koggewerf met de Kogge als symbool wordt in alle toeristische publicaties en uitingen genoemd als een juweel voor de stad. Het is de plek waar Kampen haar Hanze-, maritieme en visserijverleden kan laten zien. De Koggewerf met de schepen, met de activiteiten op de werf zelf en met het museum, zijn toeristisch en recreatief interessant. Op het terrein zijn verschillende stichtingen werkzaam, allen met activiteiten op het maritieme, recreatieve, educatieve of het toeristische vlak. Deze activiteiten verhouden zich slecht met de woonfunctie die eveneens op de werf plaatsvindt. Dit blijkt ook uit de door reclamant ingediende zienswijze.

In de gemeentelijke Structuurvisie 2030 wordt ingestoken op het uitbouwen van recreatie en toerisme langs het historische waterfront. In het Ontwikkelingsperspectief IJsseldelta wordt gesteld dat 'een vitale binnenstad van Kampen met een prachtig waterfront kansen geeft om meer toeristen te trekken die ook de rest van de IJsseldelta bezoeken. De stad biedt al vele evenementen en in relatie met Nationaal Landschap IJsseldelta (NLIJ) liggen er nog meer mogelijkheden. De Koggewerf kan daarin bijvoorbeeld een centrale rol spelen (pag. 66)' en dat er mogelijkheden zijn dat 'de Koggewerf in Kampen bijvoorbeeld kan doorgroeien naar een pleisterplaats van grote betekenis (pag. 67)'. 'Op die punten waar kernkwaliteiten direct beleefd kunnen worden, willen partners in het NLIJ de centrale publieksvoorziening uitbreiden en concentreren. De partners kiezen daarbij voor een groeimodel waarbij op bestaande locaties en trekpleisters entrees worden gecreëerd. Een van de mogelijke locaties is de Koggewerf (pag. 69)'.

Het is de gemeentelijke visie om de Koggewerf om te vormen naar een gebied waarin het maritieme erfgoed voor het voetlicht wordt gebracht, het gebied moet (nog) meer een toeristische trekpleister worden. De Koggewerf zou in 2017 het visitekaartje moeten zijn van de gemeente bij de internationale Hanzedagen, waarvan Kampen in 2017 gastheer is. Gelet op deze visie vindt momenteel een verkenningstraject plaats met de diverse actoren op de Koggewerf, om te bepalen

hoe de uitgesproken beleidsambities concreet uitgewerkt kunnen worden. Hiernaast wordt de verdere ontwikkeling van de Koggewerf in het Uitvoeringsprogramma NLIJ 2012-2015 als project met de daarbij behorende financiering meegenomen.

Deze doorontwikkeling heeft een intensivering van de functies tot gevolg. Deze intensivering verhoudt zich niet met een woonfunctie op de Koggewerf. Zo geldt op grond van de VNG-richtlijnen voor een Scheepsbouw- en reparatiebedrijf voor houten schepen (SBI-code 351.1) geldt een grootste afstand tot gevoelige objecten van 50 meter in verband met geluid. De woningen liggen ruim binnen deze hinderafstand.

Historie

Vanuit historisch oogpunt hebben op deze locatie in het verleden altijd bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Zo waren op dit gedeelte een scheepswerf en een gashouder van de op de Buitenkade gelegen gasfabriek gevestigd. Deze gasfabriek is 1957 buiten gebruik geraakt. Dit wordt bevestigd door de bestemming die de gronden hebben in het Uitbreidingsplan in onderdelen van de gemeente Kampen, namelijk de bestemming 'Industrieterrein'. Binnen deze bestemming zijn enkel bedrijfswoningen (letterlijk: woning die voor de uitoefening van het bedrijf niet kan worden gemist) en inrichtingen ten dienste van handel en nijverheid toegestaan. De scheepswerfactiviteiten zijn onder nijverheid te scharen en dus in overeenstemming met het toegestane gebruik. Met de bewoners van de twee woningen is in de jaren tachtig van de vorige eeuw een huurcontract gesloten. De Gemeentelijke Nutsbedrijven trad toen als verhuurder op. De overige activiteiten, zoals de horeca en het wonen, zijn gelet op het in 1974 toegevoegde gebruiksverbod in strijd met deze bestemming. Voor twee gebouwen is een reguliere bouwvergunning (1998) afgegeven, voor de taveerne een tijdelijke vergunning (1995) voor een plat afgedekte variant. Inmiddels is er zonder vergunning een schilddak op de taveerne gezet. Ook het middeleeuws huisje is met tijdelijke bouwvergunning (1996) neergezet. Het havengebouw van de jachthaven is in 2004 vergund. Uit kadastrale gegevens is op te maken dat de bedrijfswoningen omstreeks 1886 al aanwezig waren. Dit wordt ondersteund door de verschijningsvorm, bouwstijl en materiaalgebruik. Deze zijn dus voor de inwerkingtreding van de Woningwet in 1901 al gebouwd. Dit is ook te zien op de plankaart van het Uitbreidingsplan, waar bebouwing is ingetekend op de locatie van de bedrijfswoningen.

Tussenconclusie:

- De locatie is van oudsher altijd voor bedrijvigheid gebruikt. Bewoning was enkel mogelijk in dienst van deze bedrijvigheid;
- De locatie wordt momenteel gebruikt als jachthaven, scheepswerf, horeca, wonen, museum en educatie en als thuisbasis van (varende) stichtingen;
- De gemeente is eigenaar van de grond en treedt op als verhuurder van de woningen;
- De woningen en de twee grote bedrijfsgebouwen zijn legaal gebouwd. Ook het havengebouw is legaal gebouwd. Het middeleeuwse huisje en de taveerne zijn met een tijdelijke vergunning neergezet. Deze vergunningen zijn inmiddels verlopen. De romneyloodsen zijn illegaal gebouwd;
- Het gebruik van de taveerne als horecagelegenheid, het middeleeuws huis als educatief-toeristisch object en de woningen als burgerwoning is in strijd met het bestaande bestemmingsplan;
- De gemeentelijke visie op het gebied is om het gebied (nog meer) om te vormen tot een toeristische trekplezier waar het maritieme erfgoed, het Hanze- en het visserijverleden getoond kan worden, door toeristische, educatieve en museale activiteiten te stimuleren;
- De scheepswerf en horeca-activiteiten en het wonen verhouden zich niet met elkaar vanuit een goede ruimtelijke ordening;
- Mede gelet op het strijdig gebruik van de woningen als burgerwoning en het feit dat de gewenste intensivering van de recreatieve en maritieme activiteiten nog meer milieu-overlast

met zich meebrengt, wordt ingezet op een beëindiging van de bewoning. Hiernaast wordt ingezet op verwijdering van de illegaal gebouwde romneyloodsen;

- *Solitaire horeca, los van de maritieme, museale en recreatieve functie is ongewenst en levert ongewenste concurrentie op voor de bestaande horeca in de binnenstad. De horeca-activiteiten moeten in dienst staan van en complementair zijn aan de activiteiten op de werf.*

Ruimte voor de rivier

In het kader van de Ontwerp-structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft de nationale overheid voor een aantal onderwerpen besloten om vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening regels te stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Het betreft hier het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (vastgesteld 22-8-2011). Het onderwerp Grote rivieren is in dit besluit als een onderwerp van nationaal belang aangewezen. De Koggewerf is gelegen binnen het (stroomvoerend deel) van het rivierbed van de IJssel, waardoor voor dit gebied dit Besluit van toepassing is.

Artikel 2.4.3 stelt dat een bestemmingsplan voor een rivierbed ten opzichte van voorafgaande bestemmingsplannen alleen nieuwe bestemmingen aanwijst wanneer er sprake is van:

- *een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;*
- *geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;*
- *een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en*
- *een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.*

In het bestaande bestemmingsplan (uitbreidingsplan in onderdelen Kampen) is er sprake van de bestemmingen Water, Industrierrein, Verharde weg met trottoir en beplanting. Voor het grootste deel zijn in het nieuwe bestemmingsplan deze bestemmingen weer overgenomen: Bedrijf, Verkeer – Verblijfsgebied, Groen en Water. Hiernaast zijn vier nieuwe bestemmingen toegevoegd, namelijk Wonen, Tuin en Recreatie-Dagrecreatie (met aanduiding jachthaven).

Artikel 2.4.4 stelt dat een bestemmingsplan voor het stroomvoerend deel van het rivierbed ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan uitsluitend een wijziging mogelijk maakt, wanneer sprake is van één of meer van de volgende activiteiten:

- *de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;*
- *de verwezenlijking van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- of recreatievaart;*
- *de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;*
- *de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;*
- *de aanleg of wijziging van scheepswerven voor beroeps- of pleziervaartuigen;*
- *de verwezenlijking en het beheer van natuurterreinen;*
- *de uitbreiding of wijziging van bestaande steenfabrieken;*
- *de verwezenlijking van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;*
- *de winning van oppervlaktedelfstoffen;*
- *de verwezenlijking van voorzieningen van groot openbaar belang die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;*
- *activiteiten van een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;*
- *een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;*

- activiteiten die onderdeel uitmaken van de lijst van maatregelen opgenomen in de Bijlage bij de planologische kernbeslissing Ruimte voor de Rivier en waarvan de uitvoering wordt gefinancierd door Onze Minister.

Tussenconclusie

- De Koggerf ligt binnen een tot stroomvoerend rivierbed aangewezen gebied, zodat regelgeving in verband met Ruimte voor de rivier van toepassing is;
- voor slechts een klein gedeelte van het gebied wordt de bestemming ten opzichte van de bestaande bestemming gewijzigd;
- de bestemmingen die ten opzichte van het oude plan worden gewijzigd, passen binnen de categorieën van activiteiten die binnen een stroomvoerend rivierbed toegestaan zijn;
- Naast de bestaande bebouwing worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gegeven;
- Omdat in de gewijzigde bestemmingen geen nieuwe bouwmogelijkheden zitten, is er geen sprake van afname van het bergend vermogen en wordt de waterstand niet verhoogd;
- In Kampen worden overigens vanwege Ruimte voor de rivier maatregelen getroffen om de afvoercapaciteit te vergroten (o.a. zomerbedverlaging en/of Bypass);
- Er wordt dan ook voldaan aan de voorwaarden van de artikelen 2.4.3 en 2.4.4, waardoor het bestemmingsplan niet in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie:

Inderdaad is de woonfunctie van uit een goede ruimtelijke ordening niet verenigbaar met de andere activiteiten op de werf. Gelet op de visie van de gemeente op het gebied en het feit dat de bewoning plaatsvindt in strijd met het geldende bestemmingsplan, wordt ingezet op beëindiging van de bewoning. Concreet betekent dit dat de burgerbewoning niet positief bestemd wordt. Hiernaast wordt de horeca als ondergeschikte horeca bij de functies op de werf bestemd. De bestaande en beoogde maritieme, educatieve, recreatieve en toeristische activiteiten die binnen de bestemmingen Bedrijf, Recreatie – Dagrecreatie en Water mogelijk zijn, zijn niet in strijd met de Algemene regels Besluit ruimtelijke ordening en hiermee de uitgangspunten voor Ruimte voor de rivier.

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat de bewoning niet positief bestemd wordt en slechts ondergeschikte horeca mogelijk is.

b. Bomenmeldpunt, 3e Ebbingestraat 31 te Kampen;

Het bomenmeldpunt dient een inspraakreactie in tegen de gekozen planbegrenzing. In de huidige planbegrenzing is het stadsplantsoen meegenomen, terwijl dit voorheen in het bestemmingsplan Groene Hart was gesitueerd. Reden voor dit bezwaar is dat in het gedeelte tussen de broedersingel en de Europa-allee in de komende jaren veel wijzigingen plaatsvinden. Door dit gebied buiten het bestemmingsplan Binnenstad te laten, kunnen bewoners van de Binnenstad geen bezwaar meer tegen deze wijzigingen indienen, omdat ze dan geen belanghebbende meer zijn.

Reactie gemeente:

Voor de planbegrenzing is aangesloten bij de grens van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Op deze wijze kan het hele beschermd stadsgezicht in één plan worden geregeld. Op kleine onderdelen is de begrenzing iets verruimd of verkleind. De verruiming heeft plaatsgevonden rond het oude Stadsziekenhuis (Myosotis), omdat op deze wijze de hele groene gordel rond de binnenstad in één plan wordt geregeld. De verkleining van de begrenzing heeft bij de grens van de binnenstad met de IJssel plaatsgevonden. De plangrens is op de rand van de kade gelegd, zodat de hele IJssel in het bestemmingsplan Buitengebied IJsseldelta valt.

Het is vaste jurisprudentie dat bij het bepalen van de begrenzings van een bestemmingsplan de gemeenteraad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toekomt, tenzij de begrenzing in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geoordeeld of anderszins in strijd is met het recht. Dit laatste is niet het geval.

Allereerst is een ieder in de gelegenheid om een inspraakreactie of een zienswijzereactie in te dienen tegen een (voor)ontwerpbestemmingsplan. In die zin is reclamant zeer zeker in de gelegenheid om zijn mening over de beoogde ontwikkelingen in het Groene Hart kenbaar te maken. Hiernaast is niet de plangrens van invloed op of iemand wel of geen belanghebbende is. Om te bepalen of iemand belanghebbende is, zijn een aantal criteria in de jurisprudentie ontwikkeld, o.a. het zicht- en nabijheids criterium; Heeft iemand zicht op de in het besluit betrokken gronden of zijn de gronden in de nabijheid van het eigendom van de bezwaarmaker gelegen. Voor bijvoorbeeld verenigingen is het van belang welke visie en belangen in de statuten van de vereniging zijn opgenomen, om te bepalen of de vereniging belanghebbende is. Bij het bepalen of iemand belanghebbende is, wordt dus niet naar de planbegrenzing gekeken. Sterker nog, het kan voorkomen dat iemand, ondanks dat hij eigenaar is van gronden in het betreffende bestemmingsplan (en dus binnen de plangrens valt), geen belanghebbende is omdat er geen sprake is van nabijheid bij, of zicht op de bezwaarlijke activiteiten.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

c. *Schoolstraat 1, omzetten groen naar tuin of wonen ivm eventuele aankoop gemeentegrond:*
De eigenaar van het perceel Schoolstraat 1 heeft verzocht of hij een naastliggend stuk gemeentegrond kan aankopen, in gebruik nemen en eventueel bebouwen.

Reactie gemeente:

Het te verkopen stuk openbare ruimte/groen naast Schoolstraat 1 betreft restgroen en kan op basis van het geldende groenstructuurplan en de in voorbereiding zijnde Groenstructuurvisie verkocht worden. Gelet op eventuele toekomstige bebouwing aan het Muntplein geldt als randvoorwaarde dat het achterpad van de woningen aan de Burgwalstraat en de verbinding met de Muntsteeg en de Schoolstraat gehandhaaft blijft. Dit met het oog op sociale veiligheid (geen doodlopend achterpad).

Vanuit het oogpunt van het Beschermd Stadsgezicht en de Monumentenstatus van het pand Schoolstraat 1 is bekeken welke bebouwing op deze locatie gewenst is, dit om te bepalen of bij herbestemming de gronden als Tuin of als Gemengd-4 zonder bouwvlak bestemd moeten worden. In het eerste geval zijn er maar beperkte bouw mogelijkheden (erfscheidingen tot 1 meter hoog). Erfscheidingen achter woningen of panden in de binnenstad zijn over het algemeen hoger dan twee meter en uitgevoerd in baksteen. Wanneer de eigenaar een erfscheiding van baksteen maakt op dezelfde hoogte als de bestaande tuinmuur dan past dit beter dan een erfscheiding van ten hoogste 1 meter.

Ook een eventueel bijbehorend bouwwerk op deze locatie zal de waarden van het beschermd stadsgezicht niet schaden als het qua vorm en materialisering (baksteen, hout en Hollandse pannen) aansluit bij het zorgvuldig gedetailleerde trafohuisje. Hierbij moet wel voldaan worden aan de erfbebouwingsregeling die voor deze bestemming geldt. Gelet op de ligging in het beschermd stadsgezicht is voor deze bouwwerkzaamheden altijd een omgevingsvergunning nodig. Op het perceel is nog een schakelkast aanwezig. Deze zal eerst verplaatst moeten worden, voordat verkoop kan plaatsvinden.

Conclusie: Er zijn geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan verkoop van de grond. Gelet hierop wordt op dit deel van het perceel de bestemming Gemengd – 4 zonder bouwvlak gelegd.

d. Bovennieuwstraat 65, legaliseren speelgoedmuseum op begane grond en uitbreiding;

De eigenaar van het perceel heeft al enkele jaren een speelgoedmuseum gevestigd op de begane grond van het pand Boven Nieuwstraat 65. Uit een aanvraag omgevingsvergunning die onlangs is ingediend, is gebleken dat deze functie nooit officieel vergund is. In de inspraakreactie wordt verzocht om deze functie in het nieuwe bestemmingsplan positief te bestemmen. Ook wordt verzocht om te bezien of de gewenste uitbreiding van het museum mogelijk gemaakt kan worden in het plan.

Reactie gemeente:

Het betreft hier de legalisatie van een speelgoedmuseum op de begane grond van het pand Boven Nieuwstraat 65. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Wonen. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Gemengd 4, waarin o.a. bij recht een atelier en galerie is toegestaan en wanneer aangegeven met de aanduiding 'maatschappelijk', maatschappelijke voorzieningen. Het perceel Boven Nieuwstraat 65 heeft geen aanduiding 'maatschappelijk'.

Aangezien het hier een kleinschalig museum betreft, welke een zelfde ruimtelijke uitstraling heeft als een atelier of galerie, is er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar om op dit perceel de bestemming 'Maatschappelijk' te leggen, in het bijzonder omdat het hier een gemengd gebied betreft zoals bedoeld in de gids Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Er is specifiek gekeken of er een storting in het parkeerfonds nodig is, maar gelet op de kleine oppervlakte van het museum kan een storting achterwege blijven. Ook op andere beleidsvelden (Externe veiligheid, Stedenbouw, Cultuurhistorie, Water, Ecologie) zijn er geen belemmeringen.

Hiernaast is de erfbebouwingsregeling in de bestemmingen Gemengd 2 en 4 uitgebreid, waarbij aan bestaande functies die specifiek zijn bestemd (door middel van een aanduiding) en vaak een grotere ruimtevraag hebben, de mogelijkheid wordt geboden het erf maximaal 100% te bebouwen, mits omliggende woonpercelen niet onevenredig worden benadeeld.

Conclusie: Aangezien de vestiging van het museum niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, wordt een aanduiding 'maatschappelijk' op het perceel gelegd. De erfbebouwingsregeling in Gemengd 2 en 4 wordt verruimd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzereacties zijn in [bijlage 7](#) in een reactienota kort samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan zo nodig aangepast.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd. Hierdoor is geen exploitatieplan nodig. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is ten aanzien van dit bestemmingsplan niet van toepassing. Voor de meelopende initiatieven is met de aanvragers een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Gemeente Kampen
Burgemeester Berghuisplein 1
P : Postbus 5009, 8260 GA Kampen
T : 038-3392999
W : www.kampen.nl
E : info@kampen.nl

