

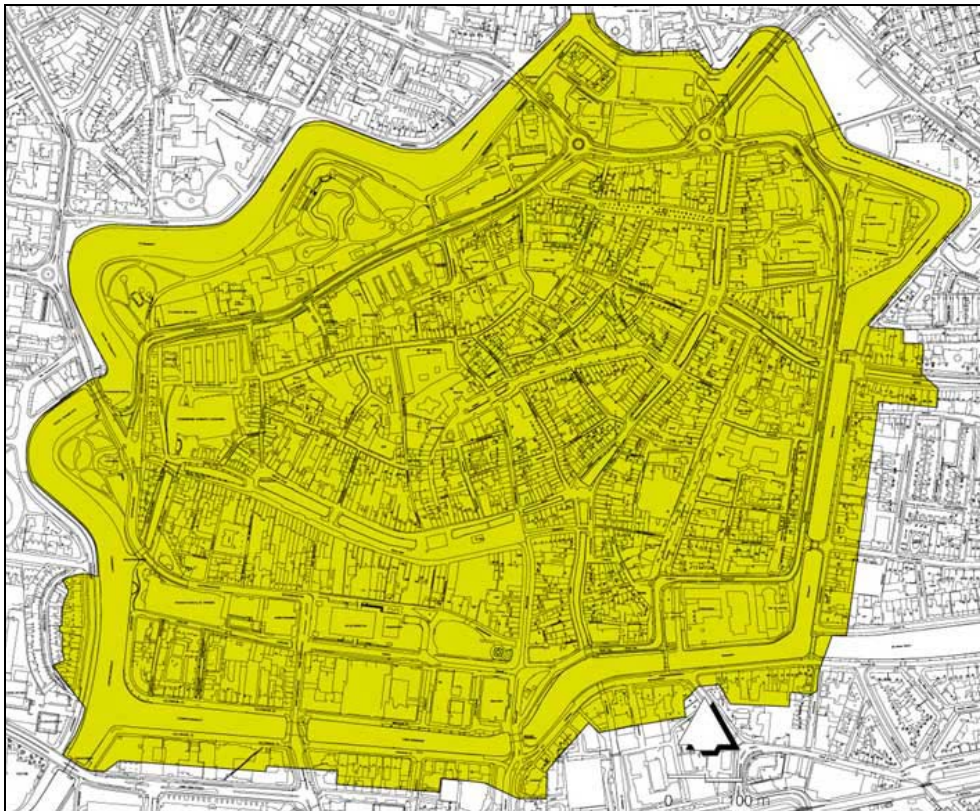
**Bijlage 1. Hoofdstuk 3 van de toelichting bij het Bestemmingsplan
Binnenstad van de gemeente Leeuwarden**

3. UITGANGPUNTEN BESCHERMD STADSGEZICHT

3. 1. Algemeen

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

Leeuwarden heeft een binnenstad met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Een waarde die in de loop van eeuwen is ontstaan en steeds aan het veranderen is. Het beleid van de gemeente is er op gericht om deze cultuurhistorische waarde te beschermen zonder nieuwe ontwikkelingen in de weg te staan. Dit beleid kreeg onder meer gestalte met de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht Leeuwarden (Binnenstad) op 11 maart 1983 en het aanwijzen van veel panden als rijksmonument. Dit beleid heeft in dit bestemmingsplan zijn vertaling gekregen. Het aanwijzingsbesluit en de toelichting op de aanwijzing als beschermd stadsgezicht (binnenstad) zijn te lezen in bijlage 2.



Figuur 3. *Beschermd Stadsgezicht Leeuwarden (deel Binnenstad).*

Daarnaast kent de binnenstad vele monumenten. De rijksmonumenten vallen onder de Monumentenwet en zijn hiermee beschermd. In de bijlagen is een kaart opgenomen waarop de rijksmonumenten zijn weergegeven.

Daarom hoeft er in dit bestemmingsplan niet ook nog eens een juridische regeling voor opgenomen te worden. Er wordt een nieuwe gemeentelijke monumentenlijst opgesteld. Voor de gemeentelijke monumenten geldt dat deze beschermd worden via de Erfgoedverordening van de gemeente (inwerkingtreding 1 oktober 2010).

Naast de monumenten zijn er nog karakteristieke panden. Deze panden vallen onder het Beschermd Stadsgezicht en worden beschermd via de juridische regeling die is opgenomen om deze waarden te beschermen. Deze panden zijn daarom niet apart aangeduid of vastgelegd.

De ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad van Leeuwarden wordt eveneens beschermd door een bijzonder welstandsregime.

De *Welstandsnota Leeuwarden Beschermd stadsgezichten* (2003) die in 2011/2012 wordt herzien, geeft de gemeente meer dan voorheen de mogelijkheid om de cultuurhistorische-, stedenbouwkundige- en architectonische waarden te beschermen. Dit betekent niet dat behoud van uiterlijke kenmerken uitsluitend aan welstand overgelaten wordt.

De Ruimtelijke Kwaliteitskaart voor de Binnenstad, waarin de structurele kenmerken van de bebouwingswanden gewaardeerd zijn en waarop de monumenten staan aangegeven is een belangrijke onderlegger geweest voor deze Welstandsnota voor de binnenstad. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is deze Ruimtelijke Kwaliteitskaart gehanteerd. De kaart is opgenomen in bijlage 3.

Het wordt van belang geacht dat bij de bescherming van de essentiële waarden van het Beschermd Stadsgezicht in eerste instantie en zo veel mogelijk de mogelijkheden van het bestemmingsplan worden ingezet. De Welstandsnota zal in 2011/2012 worden geactualiseerd en afgestemd op dit bestemmingsplan.

3. 2. Structuur Beschermd Stadsgezicht

3.2.1. Ontwikkeling structuren

De aanwijzing van de binnenstad van Leeuwarden tot beschermd stadsgezicht in 1983 heeft voor een niet onbelangrijk deel te maken met het nog afleesbaar straten- en grachtenplan uit de late middeleeuwen en de vroege zeventiende eeuw. De majestueuze hoofdstructuur, de pleinen, achterstraten, stegen en de vele binnenterreinen maken de stad herkenbaar en stipuleren het bouwkundig patroon. Bovendien bepalen deze ruimtelijke structuren, samen met de vele kenmerkende gebouwen, de belevingswaarde van de stad.

Op grond van de ontstaansgeschiedenis is een aantal “natte” en “droge” structuren te onderscheiden. De “natte” structuren vinden hun oorsprong in het beloop van de Ee, het Vliet en de Potmarge. De belangrijkste “droge” structuur wordt gevormd door de Grote Kerkstraat, die de terpen Oldehove en Nijehove verbindt, en de noord-zuid assen van de Wirdumerdijk, Sint Jacobsstraat en Beijerstraat en de daaraan evenwijdig liggende Grote en Kleine Hoogstraat.

In de Wirdumerdijk en de Sint Jacobsstraat is de begrenzing én bescherming - de naam Wirdumerdijk zegt het al - van vroeg-middeleeuws Leeuwarden langs de Middellzee te herkennen. De overige droge structuren behoren tot het fijnmazige weefsel van straten en stegen, dat zich voornamelijk orthogonaal op dan wel parallel aan het patroon van de doorgaande grachten heeft ontwikkeld.

De binnenstad heeft een sterk verhalend en zelfverklarend karakter en dat geldt niet in het minst voor de openbare ruimte als een van de dragers. De structuur van de openbare ruimte weerspiegelt niet alleen de ontstaansgeschiedenis van de stad maar ook de economische, en hiermee samenhangende, ruimtelijke ontwikkeling. Door de eeuwen heen zijn er in feite vier factoren, weliswaar wisselend van gewicht maar steeds in onderlinge samenhang, van beslissende invloed geweest op de ruimtelijke ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis en daarmee op de morfologie van de stad.

De eerste is de “natte” structuur van het water. Aanvankelijk waren dat in de vroegste Middeleeuwen de natuurlijke waterlopen en de Middellzee, die tot het opwerpen van terpen en andere zeeweringen hebben geleid en ook hun vorm hebben bepaald. Later waren dit de gekanaliseerde waterlopen en de buitengrachten die door stadsuitleg soms binnengrachten zijn geworden.

De tweede factor is de economische ontwikkeling van de nederzetting en later de stad. Het economische belang van Leeuwarden als markt- en overslagplaats van landbouw- en veeteeltproducten was niet op de laatste plaats te danken aan de aanwezigheid van water en de goede bereikbaarheid van de stad over water. De aanleg van honderden meters handelskaden en tal van marktpleinen zijn er ook weer een logisch gevolg van.

De derde factor is het belang van Leeuwarden als bestuurlijk centrum van Friesland en tot op zekere hoogte zelfs van Noord-Nederland.

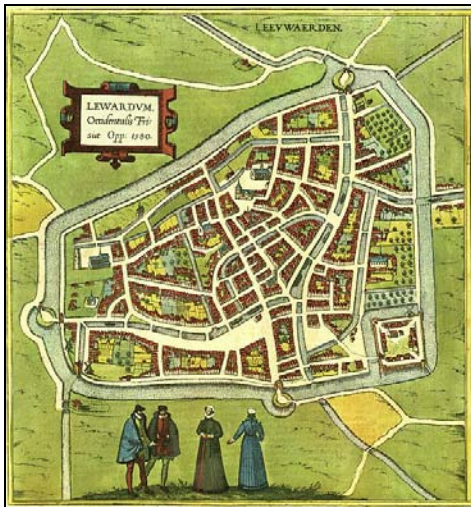
Immers, de stadhouder van Friesland wiens standplaats Leeuwarden was en die daar dientengevolge zijn (voornaamste) paleis had, was gedurende het merendeel van de periode tussen de jaren 1580 en 1740 tevens stadhouder van Groningen en Drenthe. Behalve residentie van de stadhouder was Leeuwarden de hoofdstad van Friesland, waar van oudsher Gedeputeerde Staten zetelden en de Staten van Friesland bijeenkwamen. Hun periodieke aanwezigheid in de stad heeft aan en nabij de Tweebaksmarkt en Turfmarkt aanzienlijke sporen achtergelaten, vooral in de vorm van een verhoudingsgewijs groot aantal zeer voorname woonhuizen.

De vierde en laatste factor tenslotte is de militaire betekenis van Leeuwarden als vestingstad. Die bracht de stad bijvoorbeeld aan het einde van de zestiende en het begin van de zeventiende eeuw zware verdedigingswerken. Deze zijn uiteindelijk nimmer in de praktijk getest, maar ze hebben wel gezorgd voor de karakteristieke contour van de noordelijke en westelijke stadsrand, sinds de vroeg-negentiende-eeuwse plantsoenering in de vorm van een overwegend groene gordel.

Er is een vijfde factor, nog niet genoemd, die vanuit de Middeleeuwen wel degelijk medebepalend is geweest voor hoe de stad en de openbare en semi-openbare ruimte eruit ziet.

Dat waren de hoofdelingen (de vroeg-Friese adel) en hun versterkte stenen huizen (stadsstinsen) met grote bijbehorende erven en de aanwezigheid van vier kloosters met ruim omringend grondgebied. Stins- en kloosterterreinen waren tot zeker het einde van de zestiende eeuw grote en onaantastbare enclaves in de binnenstad en de stadsstructuur moest zich daaraan noodzakelijkerwijs aanpassen. Ook dat is nog steeds zichtbaar.

Rond 1300 slibt de Middellzee langzaam dicht en verandert de positie van Leeuwarden. Deze fysisch-geografische verandering heeft onder meer tot gevolg dat de inmiddels gekanaliseerde Ee via het Herenwiltje nabij de Nieuwestad het Vliet gaat ontmoeten. Vandaar stromen zij naar het westen, waar ze bij het Schavernek afbuigen en verder lopen in westelijke richting. Deze veertiende-eeuwse structuur is in het huidige stratenpatroon nog steeds afleesbaar. In de vijftiende eeuw wordt de, nog tamelijk rurale, structuur verrijkt met duidelijk herkenbare stedelijke elementen. In die periode geven de eerste stadswoningen kennelijke aanzetten voor de karakteristieke profielen van bijvoorbeeld Nieuwestad, Voorstreek en Eewal.



Figuur 4. Historische kaart van Leeuwarden van Jacob van Deventer, 1580



Figuur 5. Historische kaart en stadsgezicht van Leeuwarden (stad) uit 1664

In de 15^e eeuw is Leeuwarden uitgegroeid tot een flinke nederzetting: de natuurlijke stromen zijn gekanaliseerd en langs de grachten ontstaat aaneengesloten bebouwing. In de loop van de vijftiende en zestiende eeuw verliest de belangrijke "droge" structuur van de Grote en Kleine Hoogstraat aan belang door het verschuiven van het zwaartepunt van de handel van de Brol en omgeving naar de Nieuwestad. Het belang van de Wirdumerdijk en de Sint Jacobsstraat neemt dan ook toe. Al in de 16^e eeuw schuift de bebouwingsgrens in zuidelijke richting op en wordt de stad met een smalle oeverstrook (Nieuwestad-zuidzijde) uitgebreid.

Ook ontstaan in die periode de eerste verdedigingswallen (kaarten Jacob van Deventer, 1580 en Joannes Sems, 1603). In de 17^e eeuw vergroot Leeuwarden opnieuw haar grondgebied in zuidelijke richting en wordt de stad rondom gebastioneerd. Het kaartbeeld van 1664 (Schotanus-atlas) illustreert dat de buitengracht, die de kaart van Jacob van Deventer nog sierde, nu binnen de omwalling van bastions is getrokken. Vanaf de 17^e eeuw fungeert de brede buitengracht als nieuwe binnengracht (Heerengracht) met bebouwing op de kade (Ruiterskwartier) en incidentele bouw achter de dwingers.

De “droge” structuur van de Grote Kerkstraat krijgt pas later zijn huidige status. Na het afbreken van de parochiekerk van Nijehove wordt deze straat verlengd in de richting van de Jacobijnerkerk en in de achttiende eeuw krijgt de straat betekenis als woonadres van prinses Maria Louise van Hessen Kassel. De periode 1675-1825 staat in de Leeuwarder geschiedenis bekend als een periode van stagnatie. Ingrijpende ruimtelijk-structurele ontwikkelingen vinden in die periode nauwelijks plaats. Tot halverwege de 19^e eeuw blijft het kaartbeeld min of meer intact (Wobke Eekhoff, 1845).

In de negentiende eeuw worden tal van grachten overkluisd of gedempt. De stad krijgt een heel ander aanzien en enkele van de oorspronkelijk “natte” profielen ontpoppen zich in hun nieuwe gedaante als brede voorname straten. Vooral de gedaantewisselingen die de Eewal (demping 1884) en Tweebaksmarkt-Turfmarkt-Druifstreek (demping 1894) ondergingen, hebben geleid tot nieuwe impulsen in deze delen van de binnenstad.

Pas bij het uitbreidingsplan “Tusschen den Staatsspoorweg en het Zaailand” van Thomas Romein (1866) gaat de stad opnieuw op de schop. Voor de derde keer kiest de stad voor een uitbreiding in zuidelijke richting en zoekt zij aansluiting op het gloednieuwe station.

De economische positie van Leeuwarden is onmiskenbaar van doorslaggevende betekenis geweest voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Al in de late middeleeuwen was Leeuwarden de belangrijkste marktstad van Fryslân. De stad wemelde van kaden en markten, de laatste zonder uitzondering gesitueerd in de directe nabijheid van water. Mede dank zij deze marktfunctie is de stad gezegend met talrijke pleinen en pleintjes, ook op langgerekte gemetselde bruggen, die bijdragen aan het profiel van de stad. Een van de meest bijzondere én monumentale pleinensembles in de binnenstad heeft een bestuurlijk-politieke achtergrond. In het verlengde van het brede Eewal-profiel, bij wijze van spreken in de kiem van de stad, is de reeks van het Gouverneursplein, Hofplein en Raadhuisplein te vinden. Het middelste plein, het Hofplein, heeft bovendien ook nog eens semi-openbare zijpleinen, beide voorhoven (cours) van respectievelijk het Stadhuis en het voormalig Stadhoudelijke Hof. De (gekanaliseerde) Ee liep hier oorspronkelijk bovengronds maar is in een aantal fasen overkluisd om open ruimten met veel allure te scheppen, waaraan ook de Hoofdwacht voor de stadhoudelijke garde en de zeer monumentale woning van de gouverneur van Friesland grensden, naast ‘gewone’ herenhuizen van lieden die waren gelieerd aan het stadsbestuur of het hof.

3.2.2. Straatjes en stegen

Samenvattend kan het historische ontsluitings- en verkeerssysteem in de binnenstad als het bloedvatenstelsel in het menselijk lichaam gezien worden. De aorta's zijn de hoofdontsluitingen in rode (straten) en blauwe (water) vorm, zoals de Nieuwestad, de Voorstreek en de Wirdumerdijk. Hoofdadars en iets meer ondergeschikte aders zijn bijvoorbeeld de Grote Kerkstraat, Eewal en de Turfmarkt - Tweebaksmarkt - Druifstreek, en ook de Sint Jacobsstraat - Beijerstraat - Pijlsteeg en de Grote Hoogstraat - Kleine Hoogstraat. En tenslotte zijn er de haarvaten, openbare stegen zoals de Cyprianussteeg, Doelesteeg en Oude Lombardsteeg, en particuliere huisstegen waaronder talrijke aan de Voorstreek en de Nieuwestad.

Stegen, de openbare én de huisstegen, maken van oudsher deel uit van het fijnmazige stedelijke systeem van de historische stad. Meer nog dan tegenwoordig waren deze stegen van belang voor een goede bereikbaarheid van de binnenterreinen en achtererven, waar veel kleinschalige nijverheid werd uitgeoefend en bedrijvigheid voorkwam.

De oorsprong van de, veelal zeer smalle, huisstegen is niet eenvoudig en eenduidig aan te geven. Bijvoorbeeld aan de Nieuwestad zuidzijde kan hun ontstaan in de 14^e en 15^e eeuw te maken hebben met het bloksgewijze bezit van huissteden (kavels) in handen van vermogende eigenaren zoals de kerk en de adel. Het verminderen van het risico op brandoverslag, waartegen het stadsbestuur maatregelen trof, speelde mogelijk ook een rol.

De term huissteeg moet overigens met enige voorzichtigheid worden gebruikt. Veel particuliere 'huisstegen' die tegenwoordig doodlopen op een binnengebied, waren oorspronkelijk doorgaand en openbaar en vormden een verbinding tussen straten. Dat geldt onder meer voor sommige 'huisstegen' tussen de Nieuwestad zuidzijde en het Ruiterskwartier. In latere tijden, vooral de twintigste eeuw, zijn deze stegen onderbroken door onder meer nieuwe bebouwing. Niet alleen uit stedenbouwkundig-historisch oogpunt, maar ook voor een goede doorbloeding van de binnenstad zijn die haarvaten inclusief de historische huisstegen van essentieel belang. Zeker in de winkelgebieden, waar het merendeel van de winkeliers eraan hecht zo veel mogelijk vierkante meters benutbaar vloeroppervlak dicht aan de straat en zo veel mogelijk etalageruimte te hebben, bieden de smalle huisstegen gelegenheid om de binnenterreinen en de bovenverdiepingen van de panden aan de straat bereikbaar te houden (en opnieuw te maken). Een goede functiemenging door gebruik van de bovenverdiepingen als woonruimte, wat al sinds de jaren 70 actief door de gemeente wordt gestimuleerd, komt de levendigheid, leefbaarheid en sociale veiligheid in de binnenstad ten goede.

In de praktijk van de Leeuwarder binnenstad wordt een deel van de huisstegen ook daadwerkelijk benut voor de bereikbaarheid van de bovenwoningen. Sommige stegen zijn afgesloten met een toegangsdeur.

3.2.3. Stadstuinen en binnenterreinen

De stadstuinen en vele binnenterreinen mogen in de analyse van het openbaar gebied niet ongenoemd blijven. De buitengewoon compacte en dichtbebouwde binnenstad kent nog steeds enkele fraaie tuinen, hoven en “verborgen” binnengebiedjes. De belangrijkste stadstuin is zonder meer de Prinsentuin. Maar ook andere terreintjes in het noordelijk deel van de stad, zoals de tuinen van de Sint Anthonygasthuizen, de Stadhoudersplein, het binnengebied van de Fryske Akademy, en het hofje van het Boshuisgasthuis zijn groene oases in een overigens sterk versteende stad. In het oostelijk deel van de binnenstad behoren de binnentuin van de Galileakapel, het Bonifatiusplein en het binnengebied rond het centrum Schaaf tot de verborgen schatten van de binnenstad.

In de opeenvolgende episodes is het merendeel van de oorspronkelijke binnengebieden verdwenen, maar er zijn ook succesjes geboekt. Zo zijn in het kader van de stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing nieuwe binnenterreinen toegevoegd: de tuin van de voormalige Handelsdrukkerij, de tuin achter de Schoolstraat en het gebied tussen De Tuinen en Droevendal (achter de kanselarij).

Op de plankaart zijn de binnentuinen die openbaar toegankelijk zijn, specifiek bestemd. Daarnaast zijn nog de particuliere binnentuinen bestemd die een functie hebben vanuit de ruimtelijke beleving (kijkgroen).

3.2.4. Conclusie

De openbare ruimten in de binnenstad zijn te onderscheiden in verschillende profielen (“natte” en “droge” profielen), hoofdstructuren en achterstraten en stegen, opmerkelijke pleinen en pleintjes, orthogonale straten en stegen en, niet te vergeten, de stadstuinen en binnenterreinen.

In het hier aan de orde zijnde bestemmingsplan zijn deze openbare ruimten gewaardeerd en vastgelegd in de betreffende regels (verkeer en verblijf, binnentuin en groen). Alle ruimten zijn bepaald door bestemmingsgrenzen of gedefinieerd middels de bebouwingsgrenzen (rooilijnen) van de belendende bebouwing.

Dank zij deze regelingen is de openbare ruimte twee-dimensionaal gedefinieerd. In een aantal gevallen verdienen de hier beschreven gebieden een nadere precisering. Aansluitend wordt de waardering van de openbare ruimte vastgelegd en geobjectiveerd in de welstandsrichtlijnen. Deze welstandsrichtlijnen geven aanwijzingen voor textuur, materiaal en kleur.

3. 3. Planregeling

3.3.1. Inleiding

Het nieuwe bestemmingsplan moet het planologisch kader vormen voor de ontwikkelingen in de binnenstad en toch de wezenlijke waarden van het beschermde stadsgezicht beschermen.

Gelet op de economische doelstellingen voor de binnenstad ligt hier een spanningsveld. Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische, archeologische en ruimtelijke waarden is niet bedoeld om het bestaande beeld volledig te conserveren. De Monumentenwet 1988 en de wijziging hiervan via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (1 september 2007) voorziet hierin al voldoende voor rijksmonumenten. Voor het bestemmingsplan is het meer de taak om de historische stedenbouwkundige structuur met daarin de architectonische en structuurbepalende panden (beeldbepalende panden) te beschermen in samenhang met de gehele stedenbouwkundige en architectonische structuur.

Het is essentieel dat de structurele kenmerken van het beschermd stadsgezicht worden vastgelegd, maar net zo belangrijk is dat marges worden aangegeven waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zonder dat de structurele kenmerken worden aangetast.

Binnen een zo gevarieerd gebied als de binnenstad van Leeuwarden zijn de belangen van het beschermd stadsgezicht zeker niet overal gelijk. De Ruimtelijke Kwaliteitskaart (bijlage 3) geeft daarvan al een beeld. De indeling van deze kaart is gebruikt bij de regeling van het bestemmingplan.

Vrijwel overal in de binnenstad is de historische situering van de panden langs straten en (gedempte) grachten, stegen en pleinen bepalend voor het beeld van het stadsgezicht.

De gevelwanden kenmerken zich door een grote tot zeer grote mate van individualiteit van de panden, maar ondanks dat is er een grote samenhang tussen de individuele panden door maat en schaal, ritme en variatie. Individueel, aaneen gebouwd of los staand, begint en eindigt iedere gevel op een duidelijke manier.

De Ruimtelijke Kwaliteitskaart kaart laat verder zien dat de 'nieuwbouw' die sinds 1940 tot stand is gekomen, daar waar mogelijk in de historische bebouwingsstructuur is ingepast.

3.3.2. Hoofduitgangspunten voor de regeling

De gewenste bescherming van kwaliteiten en waarden op grond van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, kan worden gerealiseerd door het opnemen van een bebouwingsregeling waarin de essentie van de waarden en kwaliteiten van de straatwanden en de openbare ruimte wordt vastgelegd. De plaats, de schaal en de individualiteit van de bebouwing zijn daarbij de meest bepalende elementen. In delen van de binnenstad wordt de waarde ook bepaald door de historisch beeldbepalende architectuur van de panden. Deze waarde moet worden beschermd, omdat zij essentieel is voor het beschermd stadsgezicht.

In de bouwregels en omgevingsvergunningstelsels zijn de volgende aspecten vastgelegd:

- de situering (onder andere rooilijn);
- de bouwmassa (goothoogte, individualiteit, nokhoogte en korrelmaat);
- de kap;
- de inrichting en het profiel van waardevolle buitenruimten (stadsgrachten, stegen en waardevol groen).

Welstandsnota

Als uitgangspunt is genomen dat welstand wordt gevoerd via de *Welstandsnota Leeuwarden Beschermd Stadsgezichten* en niet via het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zullen derhalve geen rechtstreekse juridische regels worden gesteld aan het materiaal- en kleurgebruik en de gevelindeling van panden. Voor deze aspecten sluit de welstandsnota voldoende aan bij het beschermd stadsgezicht, op grond waarvan aan gebouwen, die zijn gelegen binnen het als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied, dergelijke eisen mogen worden gesteld.

Hetgeen in de welstandsnota wordt geregeld krijgt in het bestemmingsplan dus geen extra bescherming. De welstandsnota is zodanig geformuleerd dat extra bescherming via het bestemmingsplan niet nodig is. De Welstandsnota wordt in 2011/2012 herzien en afgestemd op dit bestemmingsplan.

Monumentenwet 1998

Het staat overigens buiten kijf dat het bestemmingsplan zal voldoen aan de vereisten van de met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg herziene Monumentenwet 1998, in die zin dat een goede regeling wordt getroffen voor het beschermd stadsgezicht. Dit betekent concreet dat in het bestemmingsplan een juridische koppeling wordt gelegd met het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht. Hierdoor ontstaan er voldoende waarborgen de ruimtelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden te beschermen, mede in combinatie met de Welstandsnota. Een dergelijke constructie wordt als een goede vertaling ervaren. Dit blijkt uit de goedgekeurde plannen voor Leeuwarden (bijvoorbeeld Klanderijbuurt / Tulpenburg) waarin soortgelijke regelingen zijn opgenomen.

3.3.3. De ruimtelijke regeling

Uit de in de vorige paragraaf genoemde uitgangspunten is gebleken dat een aantal ruimtelijke aspecten aan de welstand zal worden overgelaten.

De overige onderdelen, onder andere de situering en de bouwmassa van de panden, de kappen en de ruimtelijke samenvoeging van panden, hebben in het bestemmingsplan hun vertaalslag gekregen. In het navolgende worden deze onderdelen behandeld en wordt beschreven op welke wijze deze in het bestemmingsplan zijn geregeld.

Situering

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de voor de binnenstad kenmerkende gevelwanden behouden moeten blijven. Dit betekent concreet dat de regeling zodanig moet zijn dat de plaatsing van een (hoofd)gebouw in de gevelwand bindend moet zijn. In het bestemmingsplan is dit als volgt geregeld:

- de (bestaande) hoofdbebouwing, zijnde veelal de historische beeldbepalende panden zijn vastgelegd door middel van bouwvlakken;
- de achtererven zullen, daar waar nog sprake is van enige openheid, als erf behouden moeten blijven. Hier mag qua omvang en hoogte beperkte bebouwing worden toegestaan;

- de situering van de hoofdbebouwing in een (gesloten) gevelwand is vastgelegd door het opnemen van een gevelbouwgrens waarbinnen de voorgevel van het betreffende gebouw gebouwd dient te worden.

Bouwmassa

Uitgangspunt is dat de bouwmassa van de hoofdbebouwing per pand wordt geregeld. Per pand zijn maatvoeringseisen gesteld waaraan de bebouwing dient te voldoen. In het bestemmingsplan is dit als volgt vertaald:

- het opnemen van een minimale en maximale goot- en bouwhoogte per pand, waarbij in beginsel de bestaande laagste en de bestaande hoogste goot van een pand als uitgangspunt zijn gehanteerd;
- het opnemen van een regeling die de individualiteit tussen de naast elkaar gelegen panden waarborgt en daarmee voorkomt dat naast elkaar gelegen panden "gelijk" kunnen worden;

Met de vorenstaande punten wordt impliciet de parcellering / korrelmaat en kavelrichting geregeld.

Kappen

In combinatie met de regeling ten aanzien van de minimale en maximale goothoogte is een regeling ten aanzien van de kap opgenomen, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- het pand moet (over een bepaalde diepte van het gebouw) verplicht een kap hebben, tenzij dit (op de kaart) anders is aangegeven. De bestaande situatie is hierbij uitgangspunt;
- bepalingen met betrekking tot de hoogte en de vorm van de kap. In de bestaande situatie zijn de panden voor het merendeel afgedekt met een afgeknot schild- of zadeldak. Een kaphoogte van 4,00 m kan in zijn algemeenheid volstaan;
- de exacte kapvormen, c.q. de nokrichting wordt aan welstand overgelaten. De nokrichting zal overigens overwegend haaks op de openbare ruimte liggen.

Aan de voorwaarde van een verplichte kap kan afgeweken worden met een omgevingsvergunning, uiteraard met inachtneming van de welstandseisen. Het verlenen van de omgevingsvergunning houdt impliciet in dat de hoogte van het gebouw ten hoogste de aangegeven goothoogte van het gebouw mag zijn. Hiermee wordt voorkomen dat de kapverdieping wordt vervangen door een volledige nieuwe bouwlaag.

Samenvoegen van panden

Bij de uitgangspunten met betrekking tot de bouwmassa is al aangegeven dat voor elk pand in principe afzonderlijke bouwregels gelden: elk pand is geregeld in een maatvoeringsvlak of een bouwvlak. Dit zorgt er in ruimtelijke zin voor dat de bestaande parcellering / korrelmaat en kavelrichting blijft gehandhaafd. De aanduiding heeft echter niet alleen betrekking op de bescherming van de ruimtelijke waarden, maar regelt ook - conform het huidige systeem - het gebruik van de panden (het samenvoegen van panden ten behoeve van bijvoorbeeld het gebruik voor één winkel).

Zo wordt, ter vertaling van de horecanota, het aantal panden dat gebruikt mag worden voor horeca in bepaalde straten of straatwanden vastgelegd. Ook is in een aantal gebieden het functioneel samenvoegen van panden ongewenst, teneinde de kleinschaligheid van de functies te kunnen waarborgen. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

Hoofduitgangspunt blijft wel dat de functionele samenvoeging in beginsel niet mag leiden tot een ruimtelijke samenvoeging, teneinde het individuele beeld van de panden in het beschermd stadsgezicht herkenbaar te houden.

Alleen onder stringente voorwaarden zou kunnen worden toegestaan dat een functionele samenvoeging mag leiden tot een ruimtelijke samenvoeging van panden. Dit kan bijvoorbeeld in een verstoorde straatwand of daar waar herinvulling in een straatwand plaatsvindt. Om dit mogelijk te maken is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de maatvoeringsvlakken te veranderen. Naast de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is de welstandsnota richtinggevend.

Inrichting openbare ruimte

De welstandsnota heeft alleen betrekking op de bebouwing, de openbare ruimte wordt niet geregeld. Dit betekent dat aspecten die op basis van het aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht bescherming behoeven, via het bestemmingsplan moeten worden geregeld. De cultuurhistorisch waardevolle stegen zijn wel via dit bestemmingsplan beschermd doordat ze aangeduid zijn.

3. 4. Samenvatting en conclusie

De nieuwe ruimtelijke regeling verschilt van de regeling die tot nu toe voor de binnenstad geldt in die zin dat de nieuwe regeling flexibeler van aard is. Daar waar in de vigerende bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van zogeheten gevelwandkaarten, waarin per pand de ruimtelijke maatvoering en vorm exact werd vastgelegd, is thans gekozen voor een opzet waarbij weliswaar gekozen is voor de maatvoering zoveel mogelijk per pand te regelen, maar de exacte gevelindeling over te laten aan welstand.

De nieuwe wijze van bestemmen zorgt voor een goede sturing in een straat- of een straatwand en heeft als voordeel dat er, in tegenstelling tot het gebruik van gevelwandkaarten, enige flexibiliteit in zit. In het geval er bijvoorbeeld een pand in een gevelwand afbrandt, mag dat pand opnieuw worden opgebouwd binnen de marges van de gegeven maatvoering van het betreffende pand.

In de praktijk blijkt de nieuwe regeling overigens ook de meest werkbare methode, omdat het vaak praktisch onmogelijk is exact dezelfde maatvoeringen en gevelindeling van het te vervangen gebouw aan te houden. Dit niet alleen uit oogpunt van veranderd of verschillend architectonisch of ruimtelijk inzicht, maar ook uit technisch oogpunt.

Het kan immers voorkomen dat op basis van de vereisten in het Bouwbesluit een bouwlaag net even iets hoger moet zijn, waardoor een nieuw pand uiteindelijk een halve meter hoger uitvalt.

Met het nieuwe systeem, waarbij naast de bouwmassa per pand, eveneens de parcellering en de individualiteit van de panden wordt beschermd, wordt voldaan aan de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de bebouwingsstructuur van het beschermde stadsgezicht.