

Beschermd Stadsgezicht Kampen

Ruimtelijke analyse en cultuurhistorische waarden



Bron: Rapport Flexus, Oudestraat

Inhoudsopgave

1. Plangebied
 - 1.1 Historische structuur
 - 1.1.1 Inleiding
 - 1.1.2 Historische ontwikkeling
 - 1.2 ruimtelijke hoofdstructuur
2. Planopzet
 - 2.1 Hoofdopzet
 - 2.2 Bijzondere onderwerpen
 - 2.2.1 Dakterrassen
 - 2.2.2 Dakkapellen
 - 2.2.3 Onderdoorgangen
 - 2.2.4 Erven en achtertuinen
3. Cultuurhistorie
 - 3.1 Cultuurhistorische waarden

1. Het plangebied

Dit hoofdstuk, waarvan de inhoud in hoofdlijnen overeenkomt met het bestemmingsplan Binnenstad 2012, geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert de binnenstad in cultuurhistorisch opzicht. Het vormt een basis voor het bestemmingsplanbeleid zoals dat in hoofdstuk 4 (4.7.1.1) is beschreven.

1.1 Historische structuur

1.1.1 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 (vastgesteld 12-07-2012)'. Hieronder worden onder meer de hoofdlijnen uit dit onderzoek weergegeven en de belangrijkste uitkomsten ten behoeve van het bestemmingsplan aangegeven.

1.1.2 Historische ontwikkeling

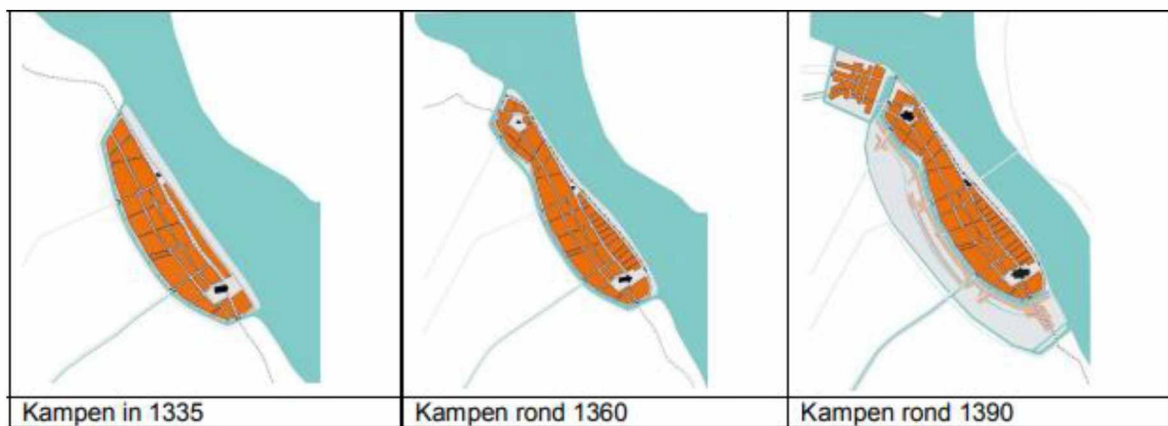
Historische ontwikkeling Kampen heeft zijn ontstaan en ontwikkeling te danken aan de IJssel, een rivier waarvan het bestaan teruggaat tot het prehistorische tijdperk. Daar waar de toen nog Isla geheten rivier in de Zuiderzee uitmondde, ontstond in de 12e eeuw in hoog tempo een delta doordat de stroomsnelheid 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 transito)vloot 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.

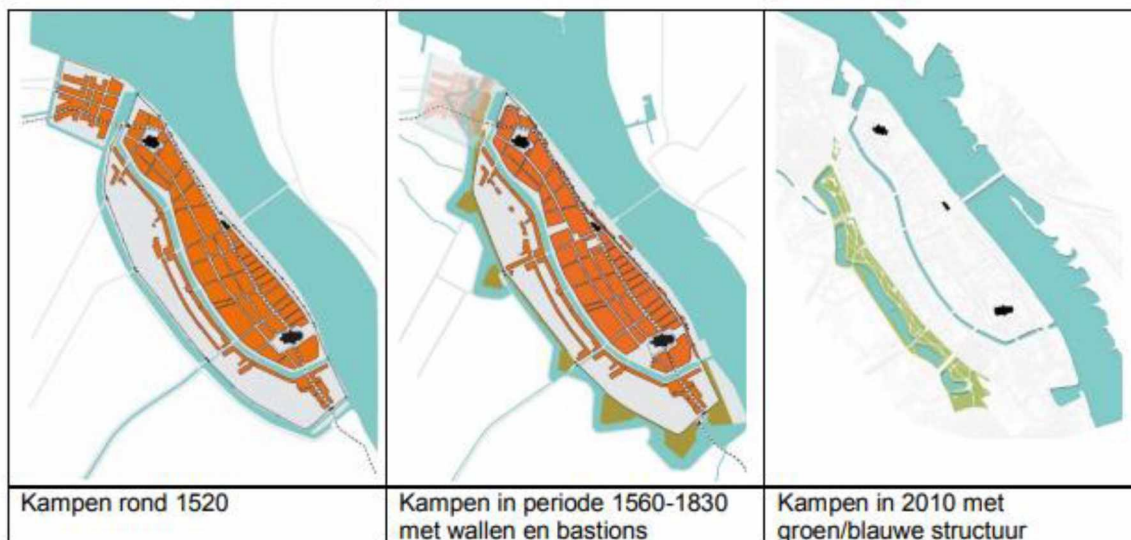
In de ruimtelijke ontwikkeling is in de 14e eeuw goed de planmatige uitleg te zien. In eerste instantie betreft dat het gebied de Hagen rondom de Buitenkerk. Vervolgens wordt het mogelijk een gebied tussen stadsmuur en IJssel in gebruik te nemen als gevolg van de verschuiving van de IJssel naar het oosten. 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 groeistuipt. 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 vooral 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.

1.2 Ruimtelijke Hoofdstructuur

Ruimtelijke structuur

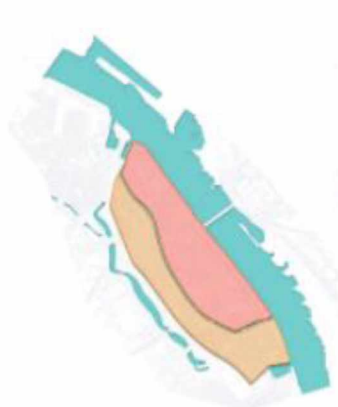
In de ruimtelijke structuur van de binnenstad is het uit de middeleeuwen stammende stratenpatroon en verkavelingspatroon nog direct herkenbaar. De binnenstad heeft een langwerpige vorm die zich uitstrekt langs de IJssel en aan de landzijde wordt besloten door de voormalige vestingwallen (het Plantsoen). 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)

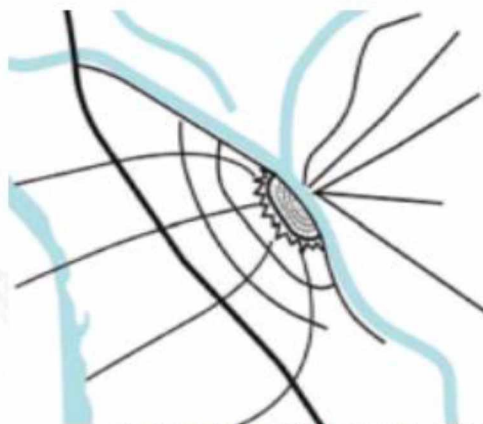
gebouwen in de stad: de Bovenkerk, het oude stadhuis en de Buitenkerk. Hoewel de bebouwing in het algemeen kleinschalig is, vallen in dit gebied de bijzondere gebouwen op door hun grootschaligheid. De functiemenging in dit gebied is groot. Waar het noord-zuidgerichte stratenpatroon raakt aan doorgaande 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 waaiëren 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 (bestaande) 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 Cellebroederspoort, 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 Leuke 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 voormalig 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 aangelegene 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 overgangsbereik waar wat gezworven 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.

2. Planopzet

2.1 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.

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 3 van deze toelichting.

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.

2.2 Bijzondere onderwerpen

2.2.1 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 hekwerken 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.

2.2.2 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 afwijkmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een dakkapel.

2.2.3 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.

2.2.4 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 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.

3. Cultuurhistorie

3.1 Cultuurhistorische waarden

De in hoofdstuk 1 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, rijvbanen en walkanten en het voorname IJselfront, 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:

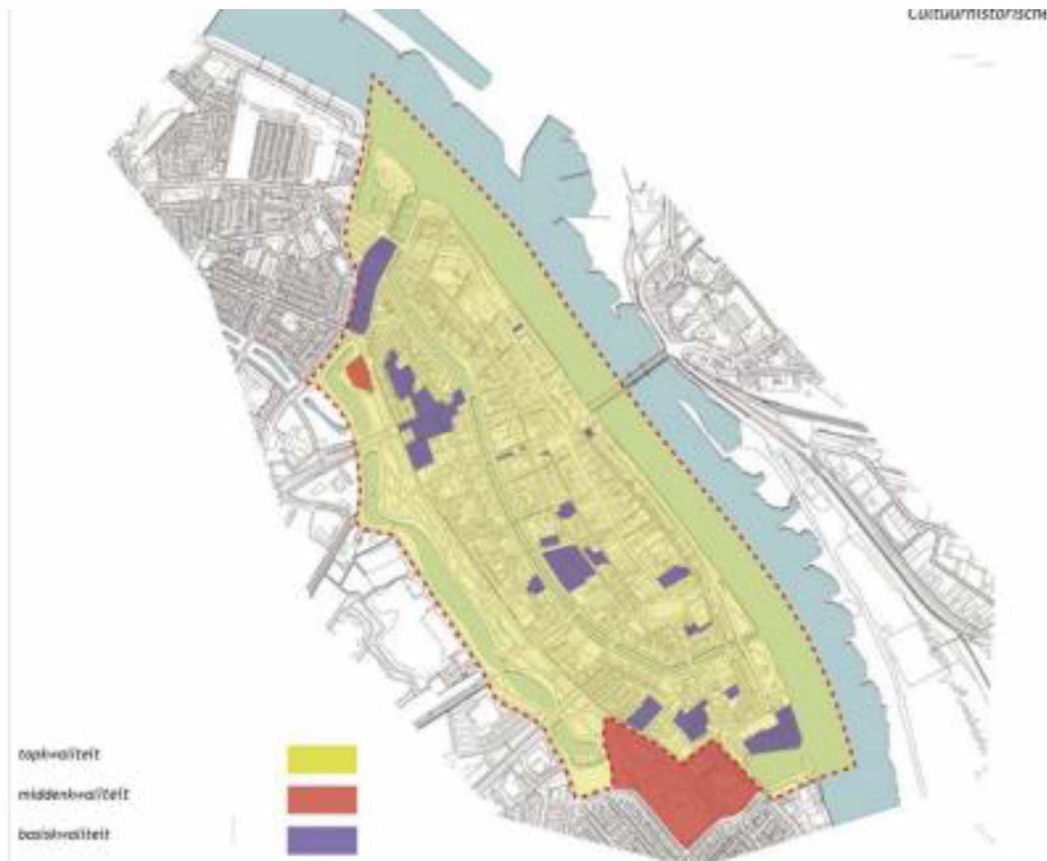
- de kenmerkende gridstructuur van wegen met vooral van noord naar zuid lopende hoofdstraten en (min of meer) haaks daarop geplaatste dwarsverbindingen waarvan de drie hoofduitvalswegen (Broederstraat, Cellebroederstraat en Geerstraat) van belang zijn.

- 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 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 rooijlijnen 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 bebouwingswand 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).

Cultuurhistorische waardenkaart

Onderstaande kaart van de cultuurhistorische hoofdstructuur geeft een globale inzicht 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 voor het onderdeel 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 omringende 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, secondaire 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 stegen netwerk, 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 Heutszplein. 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.