

Bokkingshang

Ontwikkelperspectief

maart 2025



Inhoud

1. **Inleiding**
2. **Context**
 - Ruimtelijke context
 - Beleidsmatige context
3. **Visie**
4. **Bouwstenen**
5. **Bijlagen**



1. Inleiding

Bokkingshang bevindt zich aan de rand van de historische binnenstad. Het is een plek die onder andere bekend is vanwege de raamprostitutie.

De leegstaande panden worden al jaren niet gebruikt als seksinrichting. Door deze leegstand ontstaat verloedering, wat negatieve effecten heeft op de woon- en leefomgeving. De gemeente ziet kansen om in dit deel van de Bokkingshang andere gebruiksactiviteiten toe te staan om zo de leefbaarheid in de straat te verbeteren.

Voor de panden Bokkingshang 16 tot en met 23 heeft de gemeenteraad op 17 april 2024 besloten dat een nieuw omgevingsplan wordt voorbereid waarin ruimte wordt geboden voor nieuwe economische of maatschappelijke functies. Om te voorkomen dat de panden minder geschikt worden voor de toekomstige ontwikkeling, is een voorbereidingsbesluit genomen waarin regels zijn gesteld over het verbieden van de huidige gebruiksmogelijkheden. Om tot een passend Omgevingsplan te komen, is een ontwikkelperspectief opgesteld. Dit perspectief onderbouwt welke functies passend vinden voor de Bokkingshang.

De wijziging van het omgevingsplan richt zich nu eerst op Bokkingshang 16 tot en met 23. Er worden nu geen wijzigingen doorgevoerd in de gebruiksmogelijkheden van de andere panden waar seksinrichting en raamprostitutie zitten (nrs. 8 tot en met 15). Het ontwikkelperspectief geeft echter een bredere doorkijk voor het gehele gebied. In de toekomst kan op basis hiervan ook aan de andere percelen een uitbreiding van de toegestane functies toegekend worden door een wijziging van het omgevingsplan.

Om tot het ontwikkelperspectief te komen zijn er diverse interne gesprekken gehouden, om zo te onderzoeken welke functies er gewenst zijn vanuit de verschillende beleidsdisciplines.

Participatie

Nadat het ontwikkelperspectief en het Omgevingsplan intern is besproken, is er een versie voorgelegd aan betrokkenen. Op het stadhuis is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Daarnaast wordt er, indien wenselijk, onder begeleiding van een maatschappelijk werkster een gesprek gevoerd met de sekswerkers. Er is met de eigenaar een gesprek geweest waarin de verandering van functies is voorgelegd.

Doel van het Ontwikkelperspectief Bokkingshang:

- **het regelen van meer mogelijke functies in het Omgevingsplan**
- **verleiden tot verandering en het stimuleren van ontwikkeling en verbetering van de locatie**
- **schets van een toekomstig perspectief voor een stukje binnenstad binnen de Centrumschil**

2. Context

Ruimtelijke context

De locatie Bokkingshang bevindt zich aan het rafelrandje van de binnenstad waarbij de geschiedenis van de plek zeer herkenbaar is. De hoogteverschillen van het Bergkwartier en de verschillende bouwperiodes van de panden laten een beeldbepalende gelaagdheid zien waarin tijd, bouwstijl, materialisatie, cultureel erfgoed elkaar afwisselen. Tussen twee zichtbare stukken stadsmuur met een groene zone van gras, bevindt zich een blokje bebouwing dat voornamelijk de functie van seksinrichting kent. De bebouwing is tegen de oude stadsmuur aangebouwd en bestaat voornamelijk uit twee á drie lagen met een variatie aan kappen. De bebouwing grenst aan de voorzijde direct aan de openbare straat en aan de achterzijde aan bebouwing of tuinen van de hoger gelegen huizen. Er is weinig aanleiding voor voetgangers om deze route over de Bokkingshang te kiezen en daarmee hoort dit stukje nog niet bij het dwaalmilieu van de binnenstad.

Geschiedenis van de plek

De oude stadsmuur is een duidelijk herkenbaar element dat de wording van de stad en haar geschiedenis op deze plek zichtbaar maakt. Dat hier ooit de oude haven lag is niet meer zichtbaar of alleen herkenbaar nog af te lezen op een enkele gevel. Het beroemde verhaal van een bruggetje over het water waar een circusolifant doorheen is gezakt zijn slechts overgebleven woorden. Het dempen van de haven en het bouwen van de Wilhelminabrug en verkeersweg hebben een grote impact gehad op het gebied.

Huidige situatie

De verhoogde weg en het talud hebben een grote barrière werking en de kwaliteit van deze leefomgeving is niet groot. Vanaf de brug komt er veel (auto)verkeer over de Bokkingshang richting de Welle. Veel verkeer en het rafelrandje van de binnenstad, maken de plek erg geschikt voor de functie sekswerk. Er zijn zeer diverse andere functies in de nabije omgeving. De straat is ingericht met parkeren aan een zijde met een stoep en de andere zijde is een groen talud waarin een aantal bomen staat. Een groot gedeelte van de panden staat al lange tijd leeg.



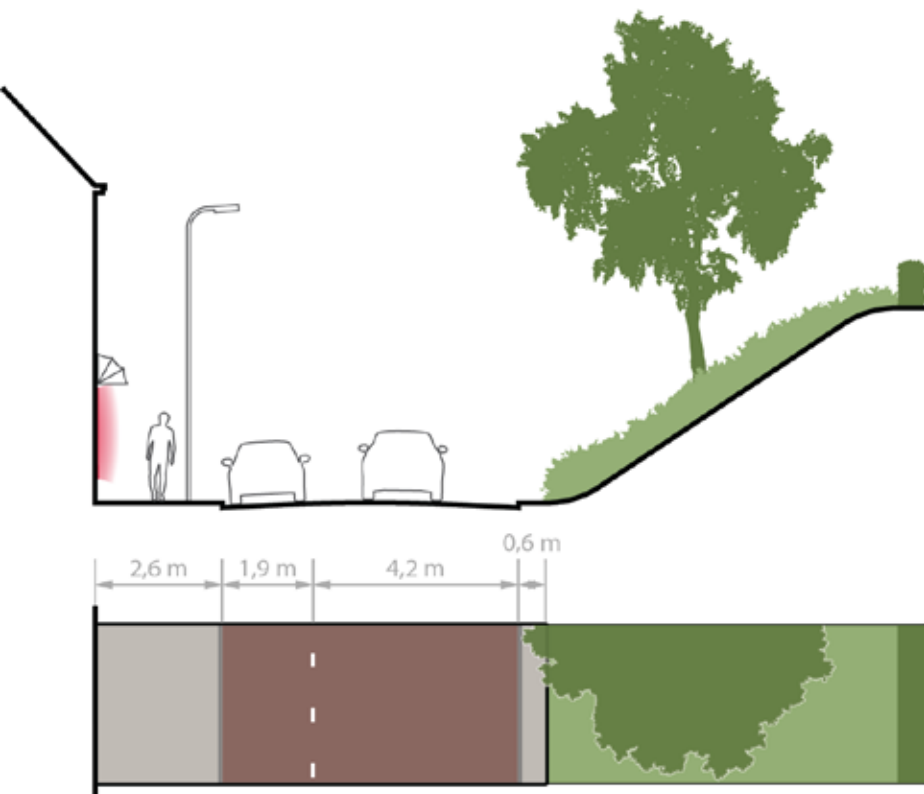
zie de bijlage voor uitgebreide beschrijving van de huidige bouwregels volgens het Chw Bestemmingsplan - Omgevingsplan





locatie

invloedsfeer



bestaand dwarsprofiel Bokkingshang

Funcatiekaart Bokkingshang en omgeve

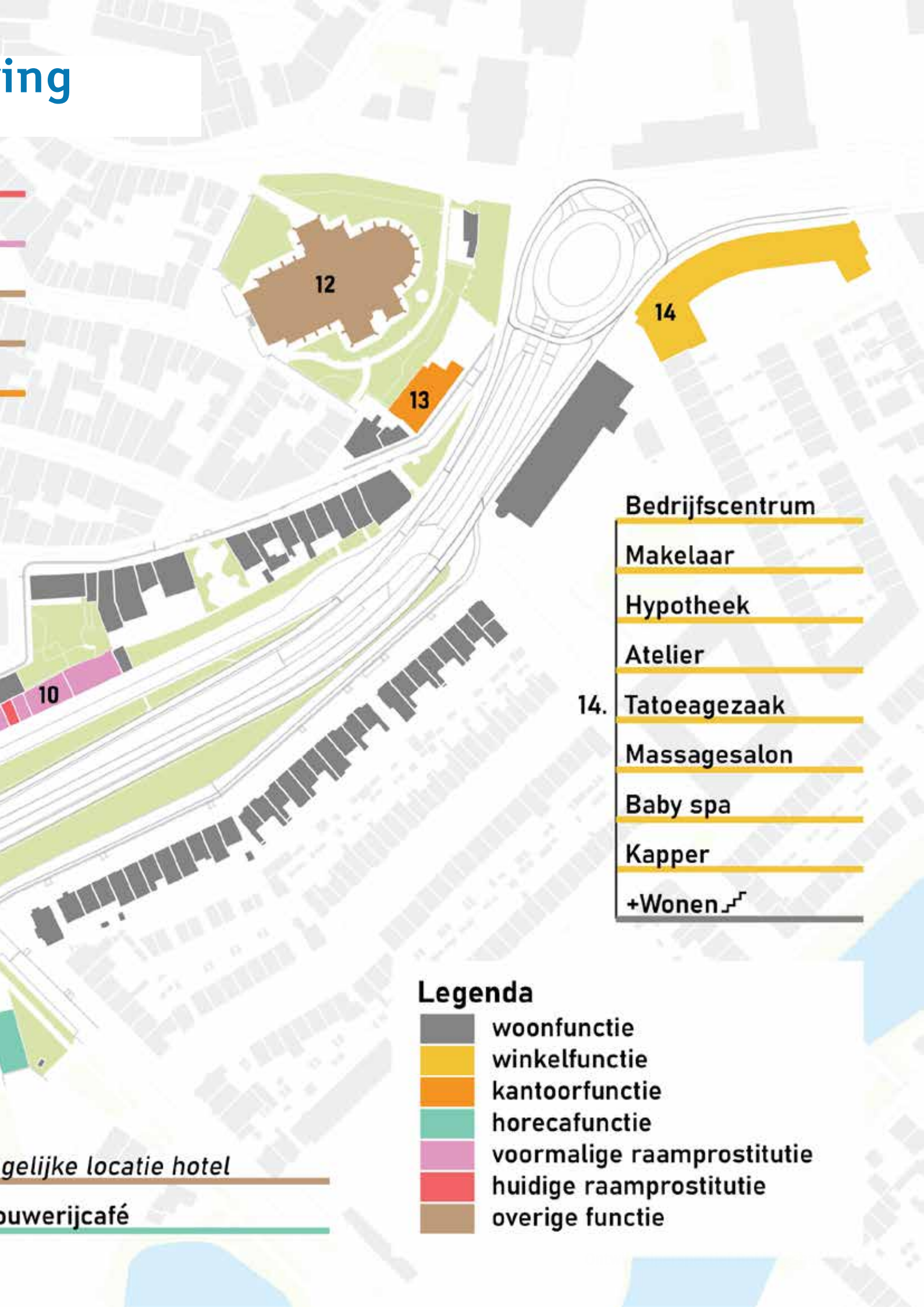
huidige situatie

1. Kunstorganisatie +Wonen
2. Kapper +Wonen
3. Bed & breakfast +Wonen
4. Restaurant +Wonen
5. Schoonheidssalon
6. Makelaar +Wonen
7. Voorinburgeringschool
8. Bar evenementlocatie

9. Huidige raamprostitutie
10. Voormalige raamprostitutie
11. Transformatorhuisje
12. Bijeenkomsten en exposities
13. Communicatieadviesbureau



ing



Bedrijfscentrum

Makelaar

Hypotheek

Atelier

14. Tatoeagezaak

Massagesalon

Baby spa

Kapper

+Wonen

Legenda

- woonfunctie
- winkelfunctie
- kantoorfunctie
- horecafunctie
- voormalige raamprostitutie
- huidige raamprostitutie
- overige functie

gelijke locatie hotel

puerijcafé

Beleidsmatige context

Gebiedsprogramma

Centrum&Schil

De locatie valt binnen het gebied dat Centrum&Schil wordt genoemd. Een samenhangende aanpak voor dit gebied wordt vastgelegd in het gebiedsprogramma Centrum&Schil. In dit, in 2025 vast te stellen, programma worden drie leidende ontwikkelprincipes benoemd; Nieuwe Deventer Stedelijkheid, Gezond Verdichten, Beleving van de de creative cultuurstad. Daaraan gekoppeld zal het Raamwerk Openbare Ruimte Centrumschil richting geven voor de uitwerking van de openbare ruimte.

Beschermd stadsgezicht - Beeldkwaliteitsplan Binnenstad

In het BKP Binnenstad wordt beschreven wat het beschermd stadsgezicht is en welke criteria er voor de beeldkwaliteit gelden voor deze locatie. De locatie valt binnen het gebied middeleeuwse kern en bevindt zich aan de rand van het Bergkwartier, een gebied rondom de Bergkerk dat hoger ligt dan de rest van de binnenstad. In het BKP staan de algemene uitgangspunten en richtlijnen voor de gebouwen in de Deventer binnenstad. De richtlijnen zijn onderverdeeld in drie delen: hoofdvorm en ensemble, daklandschap en gevels.

Hoofdwegenstructuur - de knip Rijksstraatweg

De locatie is gelegen aan een bundel van verkeersinfrastructuur. De locatie valt binnen het project Hoofdwegenstructuur en het mobiliteitsplan Binnenstad & Periferie waarin veranderingen en maatregelen worden benoemd. Een van de maatregelen die wordt voorgesteld, is om minder verkeer richting de Welle te leiden en een 'knip' te maken zodat het autoverkeer van en naar de Wilhelminabrug op de N344 blijft.

Overige ontwikkelingen

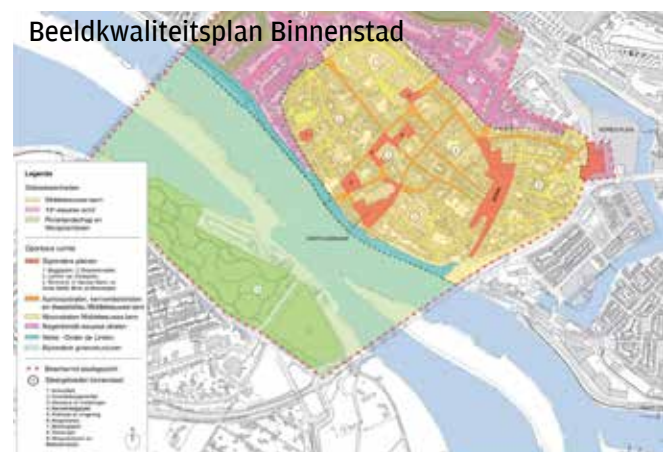
In de directe nabijheid worden twee gebieden ontwikkeld met een mix aan woningen en andere functies.

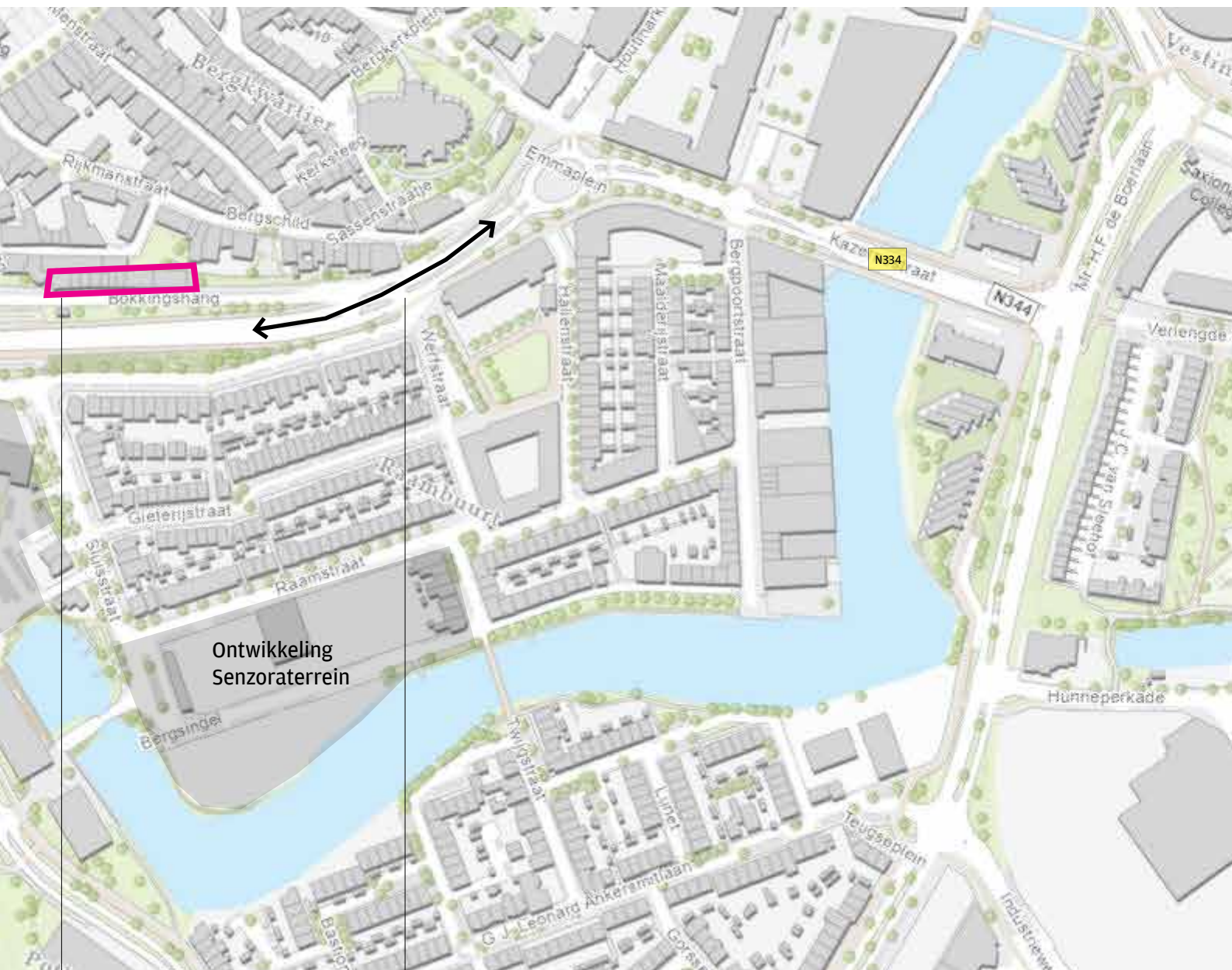
Ontwikkeling Sluiskwartier omvat circa 60 nieuwe woningen.

Fase: Deelgebieden in realisatie en planfase.

Ontwikkeling Sensoraterrein omvat circa 130 woningen. Fase: omgevingsplan procedure.

Ontwikkelperspectief Bokkingshang





Bokkingshang 8 t/m 25 aan de rand van de historische binnenstad

Doorgaand autoverkeer Rijksweg; niet over Bokkingshang



Ontwikkeling Sluiskwartier



Ontwikkeling Sensoraterrein

Beleidsmatige context

Sekswerkbeleid 2024

Er is landelijk een sterk dalende trend in de traditionele vormen van vergunde seksbedrijven te zien. Onder traditionele vormen verstaan we ook raamprostitutie en deze ontwikkeling is ook aan de Bokkingshang te zien, waar slechts sprake van twee vergunde seksbedrijven is. De meeste bedrijven hebben plaatsgemaakt voor meer flexibele en onvergunde vormen van sekswerk, waarbij zelfstandige sekswerkers hun klanten via internet en sociale media werven. In de evaluatie van het gemeentelijke sekswerkbeleid (2023) wordt aanbevolen om de Bokkingshang op te knappen. Op en rondom de Bokkingshang is sprake van achteruitgang van de uiterlijke kenmerken van de straat. Verschillende ondernemers en sekswerkers hebben hier last van. Zo missen de sekswerkers goede straatverlichting, zodat zij 's avonds goed zicht hebben op welke klanten voor de deur staan. Op basis van de broken window-theorie kan beargumenteerd worden dat er minder kans is op (klein) crimineel gedrag als de omgeving er netjes uit ziet. In het sekswerkbeleid (paragraaf 5.3) wordt op het vestigingsbeleid ingegaan. Daarin staat dat de raamprostitutie uitsluitend op de daarvoor bestemde locaties aan de Bokkingshang geconcentreerd blijft. Op basis van de huidige ontwikkelingen in de seksbranche is het niet aannemelijk dat alle panden voor het exploiteren van seksbedrijven worden gebruikt. Net als bij andere gevallen waarbij de bestemming van een gebouw niet meer past bij de economische of maatschappelijke actualiteit, stuurt het college op een wijziging van het omgevingsplan. Dit geldt ook voor de leegstaande panden aan de Bokkingshang.

Economie & Koers Centrumschil

We willen in de binnenstad meer functies mengen en nieuwe dragers en functies toevoegen. Ondernemers en pandeigenaren krijgen zo de kans om flexibel in te spelen op de snel veranderende behoeften van de consument. Met het oog op de gewenste levendigheid streven we naar een rijke mix aan functies, die per straat of plein kan verschillen. We zien dat als een goede manier om de gebieden vitaal te houden en leegstand te voorkomen, omdat bij functiemenging er op verschillende momenten en manieren levendigheid is in de binnenstad.

De Binnenstad verbreedt en treedt naar buiten richting de Centrum&Schil. Dit leidt tot de kans van het samenvoegen van het historisch centrum, het dwaalmilieu en de schil daar omheen tot een bruisende binnenstad die als huiskamer voor de gehele stad functioneert. De Deventer opgave ligt niet zozeer in het compacter maken van de binnenstad, maar in het vergroten van binnenstad voor meer functies, meer inwoners en bezoekers, meer werkplekken en meer levendigheid. De binnenstad is het middelpunt van onze ambities en opgaven.

De gebieden rondom de binnenstad zoals De Bokkingshang, gaan daarin meer meedoen. In de Omgevingsvisie 2019 onderscheiden we het kern- en het dwaalmilieu. In het kernmilieu staat een detailhandels- of horecafunctie centraal en in het dwaalmilieu streven we naar een optimale menging van winkels, horeca, cultuur, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. Die onderverdeling staat als een huis maar vraagt op een paar plekken wel om f een duidelijkere keuze f meer flexibiliteit. Daarmee faciliteren we vernieuwend ondernemerschap en economische verdien capaciteit, krijgt onze huiskamer een nog hogere verblijfs waarde en benutten we de ruimte nog beter.

De Bokkingshang als dwaalmilieu en verbindende schakel tussen binnenstad, IJssel en het stedelijk woongebied van het Sluiskwartier, heeft de potentie om nieuwe economische functies en concepten toe te voegen en nieuwe doelgroepen aan te spreken. We geven de Bokkingshang veel ontwikkelruimte mee in bestemmingen en functies om de (economische) waarde van het gebied te vergroten.

Visie Hoger Bouwen

De locatie bevindt zich aan de rand van het beschermd stadsgebied en in het gebied van de vestingszone waar hogere bebouwing mogelijk zou kunnen zijn.

De huidige bebouwing valt allemaal onder de basislaag van 16 m. De toegestane bouwhoogte varieert nu van maximaal 9m tot maximaal 15,5m (nokhoogte).



3. Visie

De ontwikkelprincipes uit het (nog vast te stellen) gebiedsprogramma Centrum&Schil worden voor nu als volgt geformuleerd:

Nieuwe Deventer Stedelijkheid

Gezond Verdichten

Beleving van de de creative cultuurstad

deze kunnen worden doorvertaald naar de Bokkingshang:

- > een diversere mix aan functies
- > een groene en veilige leef- en werkomgeving
- > versterken van cultuurhistorische identiteit

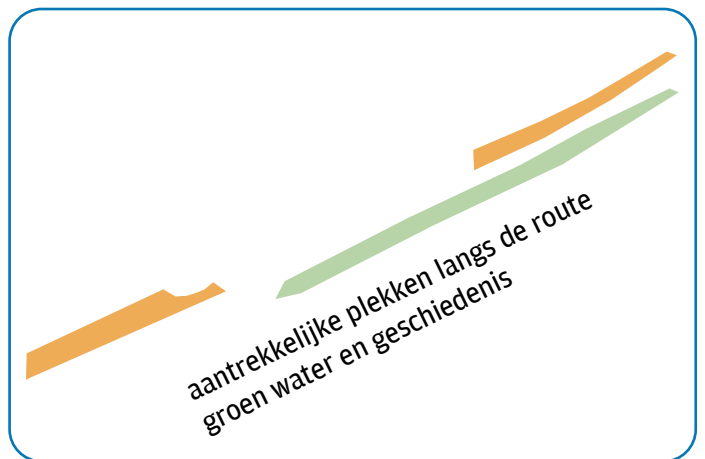
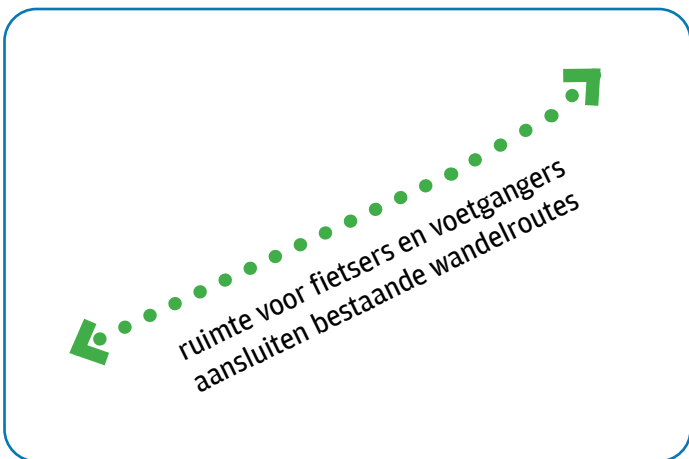
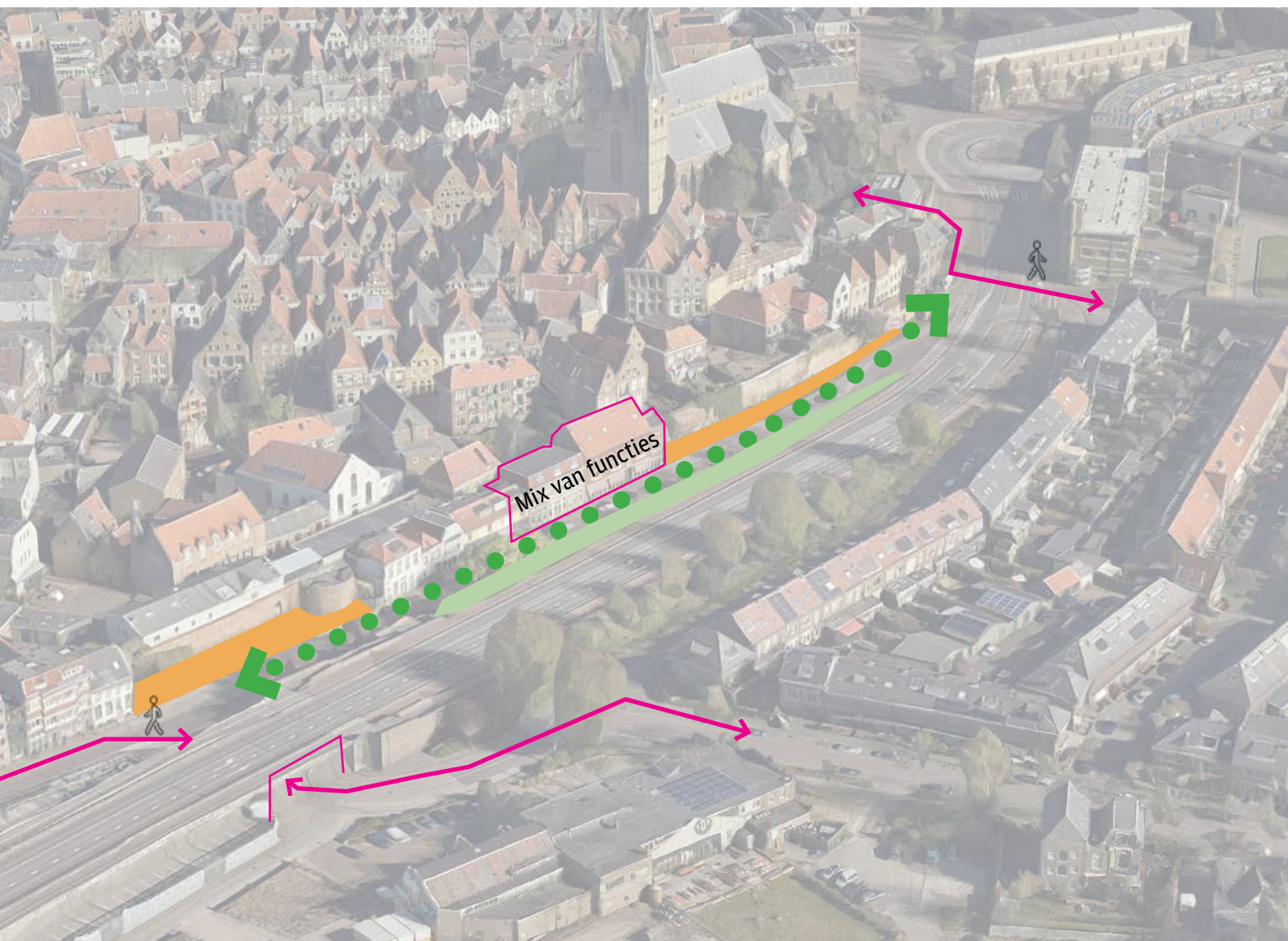
Visie op de plek

Een plek langs de oude stadsmuren van Deventer, een rauw rafelrandje van de oude binnenstad, waar verschillende functies naast en boven elkaar kunnen bestaan voor meer levendigheid, waar minder autoverkeer langzaam rijdt door een vernieuwd groen straatprofiel, waar meer ruimte is voor vernieuwing, creativiteit en (ont-)spanning.



Mix van functies

Op zoek naar de mix
Functie verbreden en mogelijkheden voor de locatie vergroten. De functies die er kunnen komen zullen aansluiting moeten zoeken bij de behoefte van de ontwikkelingen in de buurt. Het doortrekken van een mix aan functies zorgt voor meer aanloop in het gebied en vergroot de economische waarde. Kans oppakken voor meer ruimte voor fietsers en voetgangers aan de rand van het historisch centrum en daarmee de verkeersstructuur verbeteren en de



bereikbaarheid van de Raambuurt.
Een groene en veilige plek
Bestaand groen versterken voor een gezonde leefomgeving en water inzetten om een link te leggen met de geschiedenis van de plek. Een verbeterde inrichting van de straat brengt meer veiligheid voor huidige gebruikers/sekswerkers.

Meer beleving van de geschiedenis
Rauwe randje van de binnenstad en het verleden herkenbaar en beleefbaar maken. Inzetten van de creatieve en ambachtelijke makers om de plek te activeren.

4. Bouwstenen

Met de volgende twee bouwstenen kunnen de eerste stappen gezet worden om te komen tot bovenstaande visie.

Aanpassen openbare ruimte

- Plekken maken langs de stadsmuur. De cultuurhistorie is hier voelbaar en het verhaal van de stadswal is voelbaar. Hier kan je langslopen of even zitten.
- Afwaarden verbinding Rijksstraatweg
- Bereikbaarheid van de straat en de Raambuurt en daarmee ogen op de straat van passerende voertuigen blijven nodig. Wat de aanpassing precies zou gaan betekenen voor het aantal vervoersbewegingen van autoverkeer zal moeten worden uitgezocht.
- Biodiversiteit taluds versterken. De huidige groene zones langs de Rijksstraatweg worden aangevuld met inheemse beplanting die de biodiversiteit versterkt.
- Klimaatrobustheid en een water opgave combineren voor het verminderen van hittestress. Dit kan plaatsvinden op de plekken langs de Bokkingshang en de muur.
- Dwaalmilieu langs stadsmuur doorzetten. Wandelpaden en trottoirs worden aantrekkelijk vormgegeven, hebben een voldoende maat om naast elkaar te lopen en verbinden bestaande structuren.
- Groene slowstreet. Er komt ruimte voor meer groen als het wegprofiel smaller wordt.
- Sociale veiligheid wordt nagestreefd door voldoende verlichting, een open en actieve plint (begane grond) en een aantrekkelijke route die zorgt voor voldoende bewegingen op straat.

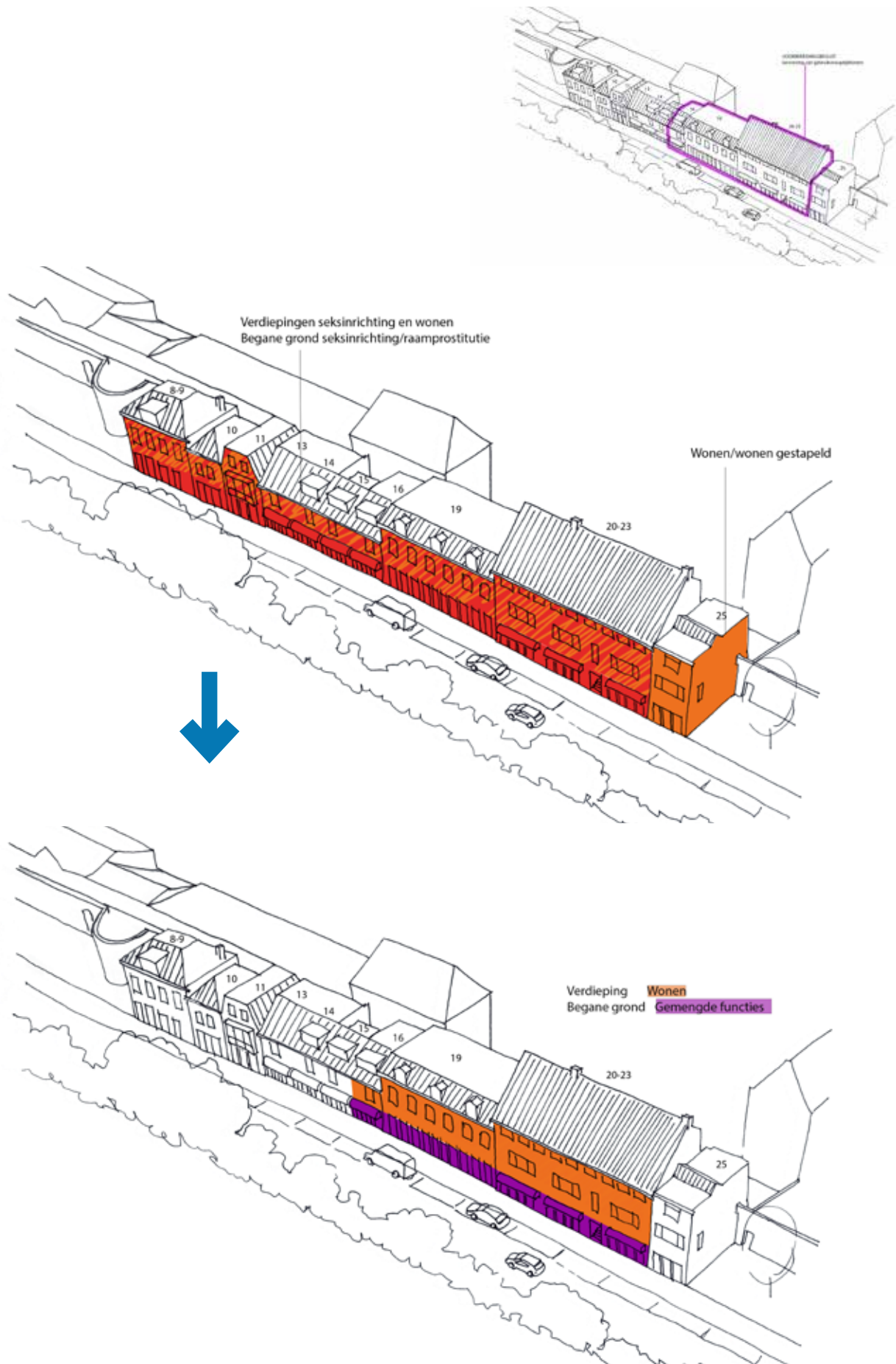
Aanpassen omgevingsplan

- In het omgevingsplan wordt ingezet op gemengde functie zodat er een mix van functies mogelijk is.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen de functie op de begane grond die een actieve uitstraling heeft en de functies op de verdiepingen die meer privacy nodig hebben. Zo ontstaat er gelaagdheid in het plan die passend is bij de ruimtelijke opbouw van deze rand van de binnenstad.
- De plint invulling legt een relatie met de straat. Er zijn veel ramen en er is een relatie tussen binnen en buiten. Er wordt ingezet op interactie en transparantie door op de begane grond functies toe te staan die maximale uitwisseling bevorderen.
- in het omgevingsplan worden een aantal beeldkwaliteitsregels opgenomen om bovenstaande te borgen in het verlengde van het beeldkwaliteitsplan binnenstad.



Wijzigingen

Huidige bestemmingen gaan veranderen



Vervolgstappen tot wijzigen Omgevingsplan

Dit ontwikkelperspectief voor de Bokkingshang biedt de basis voor het nieuwe omgevingsplan voor Bokkingshang 16 t/m 23. Dit omgevingsplan wordt in het 2e kwartaal ter inzage gelegd en zal vastgesteld worden voor 19 oktober 2025. Op die datum verloopt het voorbereidingsbesluit. Het omgevingsplan biedt na vaststelling ruimte voor ontwikkelaars om de panden voor andere functies te gaan gebruiken. Daarnaast onderzoekt de gemeente welke ingrepen in het openbaar gebied gedaan kunnen worden om een eerste stap te zetten in de kwaliteitsverbetering van de Bokkingshang.

1. Participatie momenten
2. Aanpassen Ontwikkelperspectief en Omgevingsplan
3. Vaststellen college B&W
4. Vaststellen door de raad

Rol van de gemeente

De gemeente heeft een kaderstellende rol en voert die uit door het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeente is niet van plan om panden aan te kopen. Er ligt echter wel een samenwerkende rol voor de gemeente om met eigenaren en andere partijen beweging en verbetering in het gebied van de grond te krijgen.

Mogelijk denkbare functies

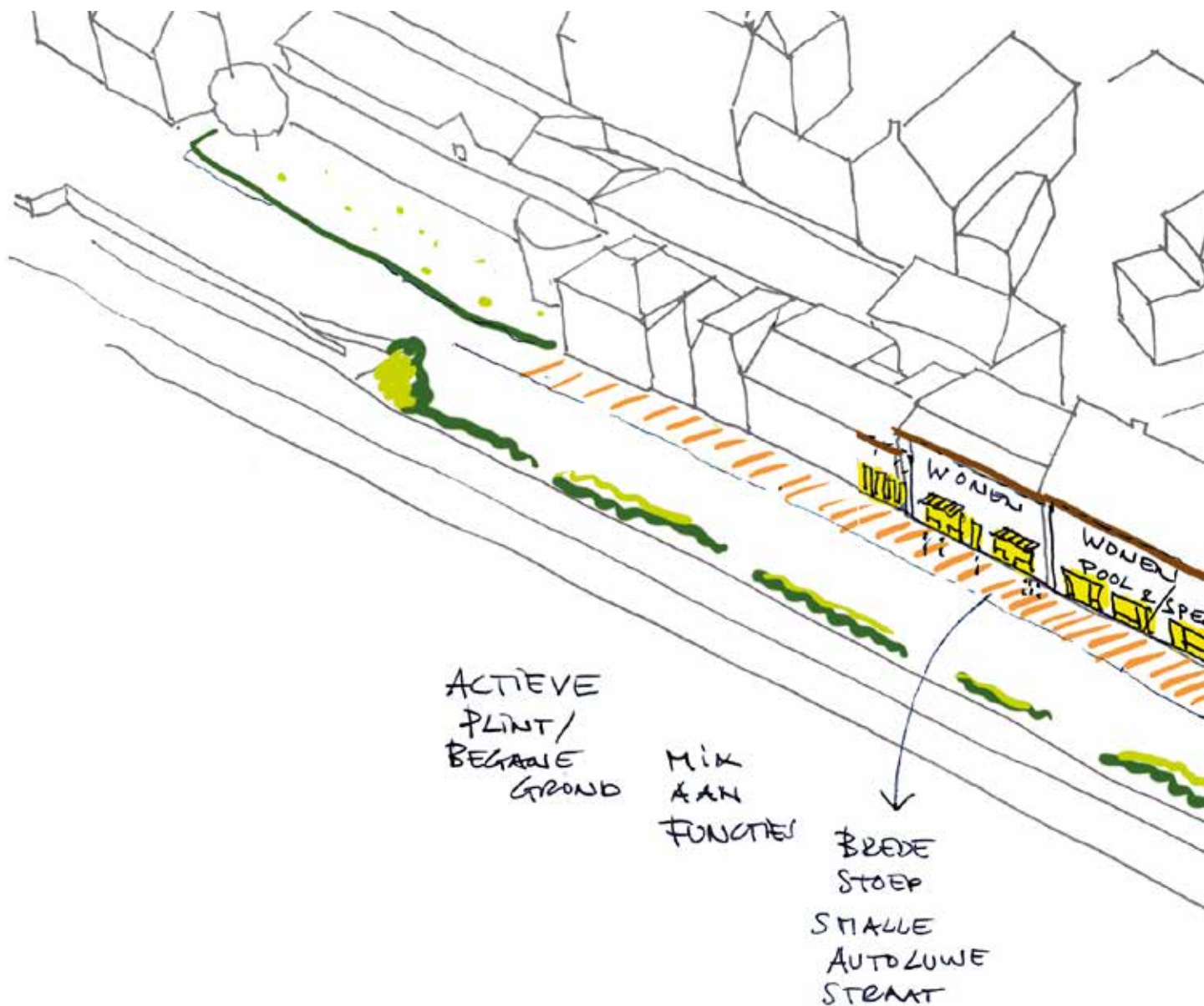
Maatschappelijke functies zijn denkbaar zoals bijv. een huisartsenpraktijk, een huisarts, praktijk voor fysiotherapie, ergotherapie, etc, maar ook zakelijke dienstverlening, studentenwoningen, sportschool, fitness, ateliers voor kunstenaars en makers

Voorbeeld bestemmingsvlakken

- Bedrijf categorie 1
- Maatschappelijk
- Wonen op de verdieping
- Cultuur en ontspanning
- Detailhandel
- Dienstverlening
- Horeca 3a/3b
- Kantoor

Doorkijkje

Toekomstige functies mogelijk



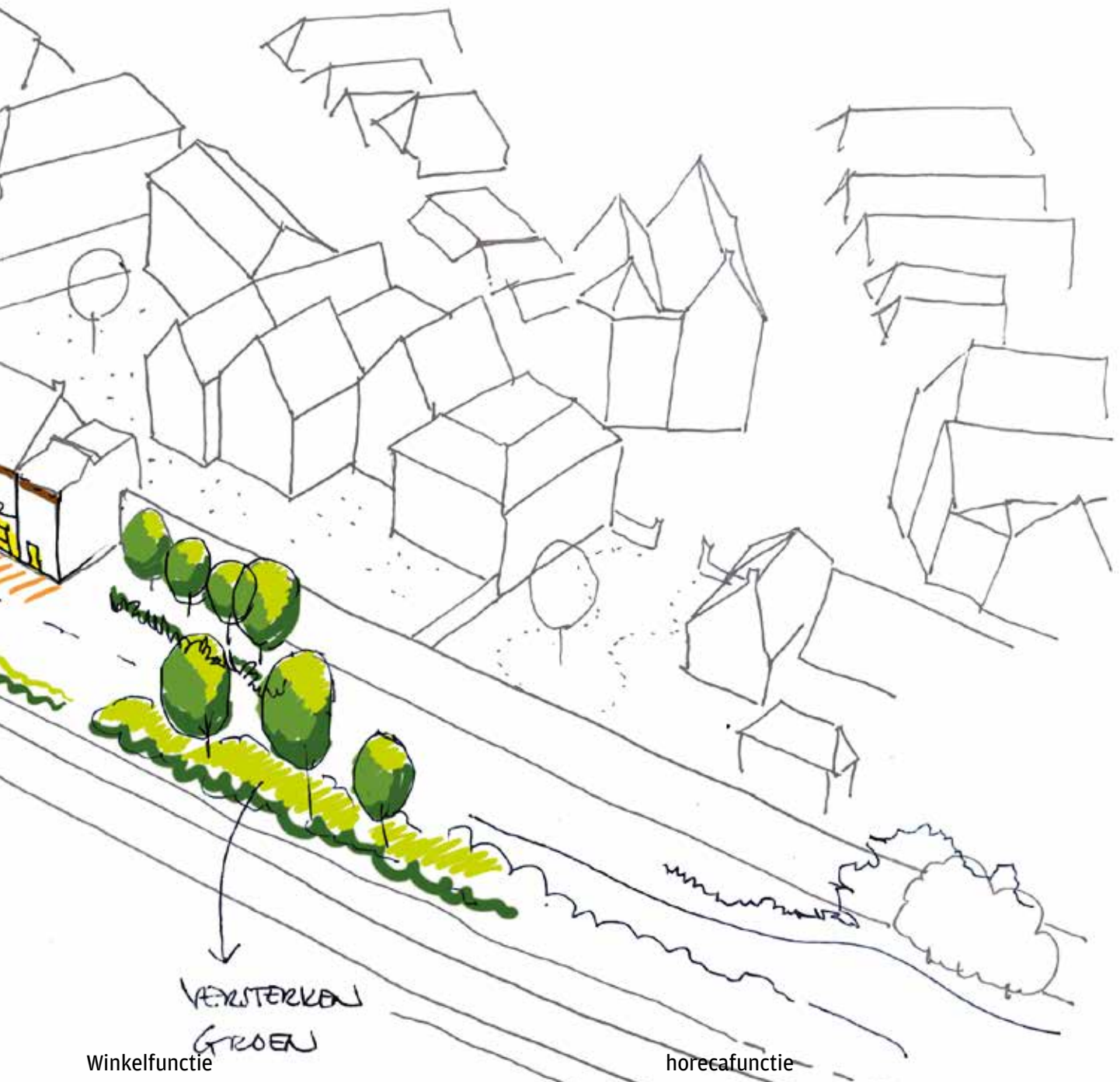
Wonen of kantoorruimte aan de straat



Ontwikkelperspectief Bokkingshang

Winkelfunctie





Winkelfunctie



5. Bijlage

Cultuurhistorisch

Tot 1300 liep langs en over het gebied stromend water (Schipbeek) en was er een oever.

Na 1300 vond grootschalige landaanwinning plaats in het gebied. Het gebied is meerdere keren opgehoogd.

De Oude Haven is ontstaan in dat stuk water en daarmee de Bokkingshang.

De Bokkingshang is een samenkomst van 3 gebieden:

1. Wallichaam rond Bergkwartier
2. De buitenste stadsmuur
3. Zone van ambacht aan de oude haven

Tolheffing vond plaats vanaf 1357 langs Zandpoort.

Er waren dagmarkten en haringmarkten. Het gebied is meerdere keren overstroomd. Er was een houten brug met ophaalsysteem (olifantsbrug). Er stond een houten kraan aan de kade.

In 1858 werd de Bokkingshang verder bebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog zijn veel gebouwen in het rijtje Bokkingshang beschadigd geraakt en niet meer herbouwd. Knuttel restaureerde de muur in 1953.

De rondeeltorenrestauratie was in 1970.

Conclusie:

o Het ontstaan van Deventer is gebaseerd op de verhoging in het landschap en het stelsel van de IJssel en beken.

o In de identiteit van Deventer is nog altijd het hoogteverschil en de relatie met het water merkbaar.

o Het hoogteverschil en het water waren beiden aanwezig in de vorige eeuw bij de Bokkingshang.

In het gebied komt het hoogteverschil, het water (Schipbeek, Oude Haven) en cultuurhistorie (havenhandel, stadsverdediging) samen. In de huidige situatie is alleen nog het hoogteverschil merkbaar.

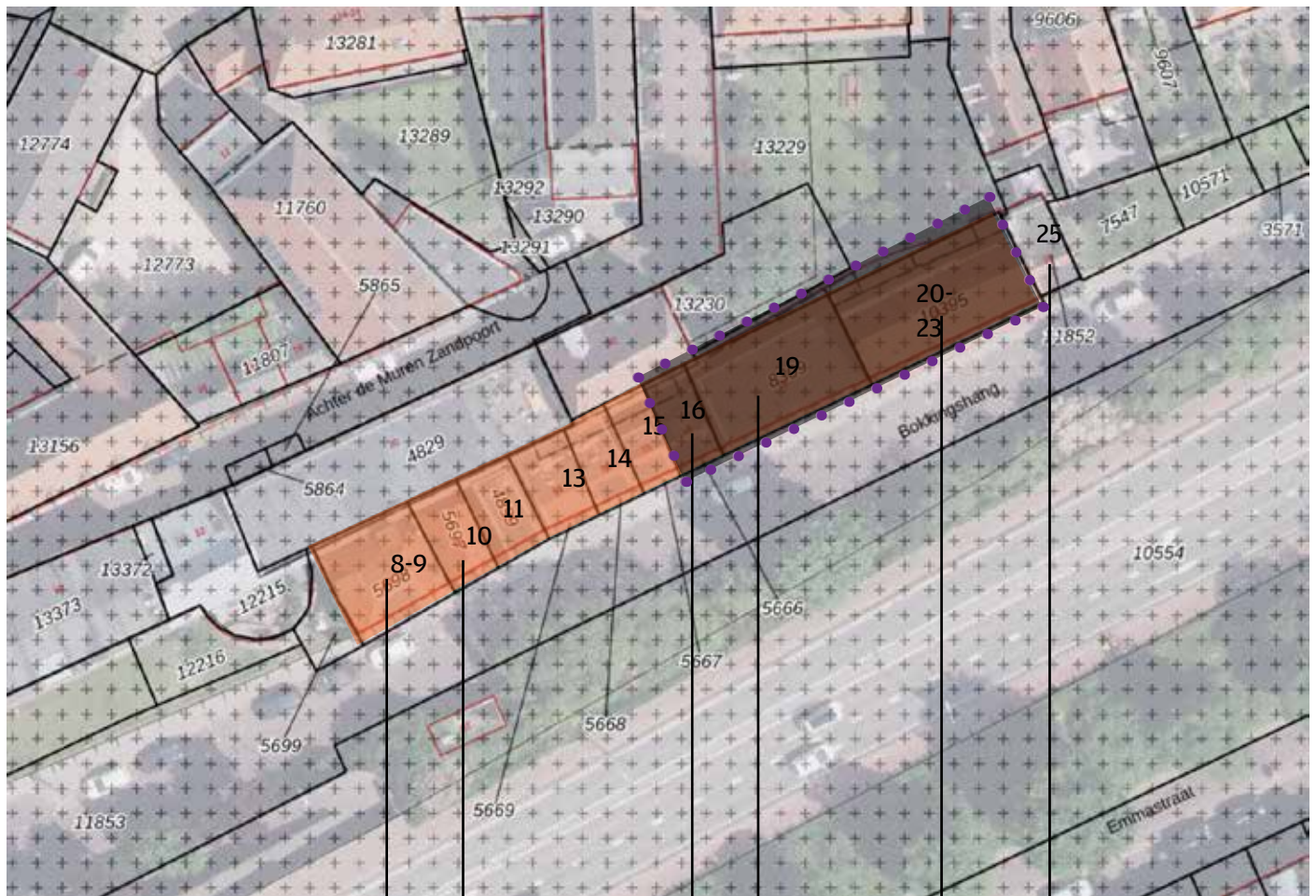
o Unieke en interessante objecten/bebouwing stond in het gebied:

- Houten brug met ophaalsysteem (olifant doorheen gezakt)
- Houten kraan
- Binnenste en buitenste stadsmuur





Omgevingsplan en huidige bouw mogelijkheden



| | | | |
|--|---|--|--|
| <p>Bouwhoogte = 9m Goothoogte = 6m</p> | <p>Bouwhoogte = 12m Goothoogte = 9m</p> | <p>Bouwhoogte = 15,5m Goothoogte = 10m</p> | <p>Bouwhoogte = 10m Goothoogte = 10m</p> |
|--|---|--|--|

Bouwhoogte = 10m
Goothoogte = 7,5m



TAM-voorbereidingsbesluit 'Voorbeschermingsregels
Bokkingshang - bevrozing van de
gebruiksmogelijkheden

Wonen op de verdieping
Seksinrichting op de verdieping
Seksinrichting op de begane grond

Wonen - afwijking

Waarde - Archeologie 5
Waarde - Beschermd Stadsgezicht

Bouwregel 2

179.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Wonen - verdieping is toegelaten:

het wonen;
al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 284.3 en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 284.4;
deze functie is alleen toegestaan op de verdieping (tweede en hogere bouwlaag);
trapopgangen en bergingen zijn tevens toegestaan op de begane grond;
met de daarbij behorende voorzieningen.

173.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Wonen - afwijking is toegelaten:

het wonen, in niet gestapelde vorm en/of in gestapelde vorm, uitsluitend indien een omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in 173.2.1 onder a;
al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 284.3 en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 284.4;
zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 173.2.1 onder b.;
met de daarbij behorende voorzieningen.

