

# Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Chw uitwerkingsplan  
Steenbrugge, 2<sup>e</sup> uitwerking

Gemeente Deventer  
September 2021

# Inhoud

<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
PROCEDURE .....	3
ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN .....	3
OVERZICHT WIJZIGINGEN UITWERKINGSPLAN.....	3
<b>2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN</b> .....	<b>4</b>
RECLAMANT 1.....	4
RECLAMANT 2.....	5
<b>3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN</b> .....	<b>12</b>

# 1. INLEIDING

## **Procedure**

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 18 mei 2021 besloten het 'Chw uitwerkingsplan Steenbrugge, 2<sup>e</sup> uitwerking' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 27 mei tot en met woensdag 7 juli 2021 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

De zienswijzen hebben deels geleid tot het aanpassen van het Chw uitwerkingsplan.

## **Ontvankelijkheid zienswijzen**

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft ter inzage gelegen tot en met woensdag 7 juli 2021. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn voorzien van de benodigde gegevens en zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

## **Overzicht wijzigingen uitwerkingsplan**

Naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen wordt het uitwerkingsplan gewijzigd vastgesteld. Het betreft de volgende wijzigingen:

### Regels

- In artikel 5.1 Wonen – Steenbrugge wordt opgenomen dat zorgwoningen uitsluitend zijn toegelaten indien daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.
- In artikel 5.2 is de afwijkingsbevoegdheid tot het gebruiken van gebouwen als zorgwoning opgenomen, inclusief de daar bij behorende toepassingsvoorwaarden.
- In artikel 6.1 Wonen – gestapeld Steenbrugge wordt opgenomen dat zorgwoningen uitsluitend zijn toegelaten indien daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.
- In artikel 6.2 is de afwijkingsbevoegdheid tot het gebruiken van gebouwen als zorgwoning opgenomen, inclusief de daar bij behorende toepassingsvoorwaarden.
- Hoofdstuk 4 Uitwerkingsgebieden is toegevoegd, met daarin artikel 13 Wonen uit te werken – Steenbrugge.

### Verbeelding

- Leiding-Gas wordt aangepast
  - Bestemmingsvlakken en bouwvlak ten zuiden van begraafplaats worden aangepast
- Ten zuiden van de begraafplaats wordt een uitwerkingsgebied "Wonen uit te werken Steenbrugge" opgenomen. ...

### Toelichting

In de toelichting wordt in een aantal hoofdstukken, waaronder in hoofdstuk 4, planopzet, de aanpassingen in de regels toegelicht.

## 2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

### **Reclamant 1**

#### **Samenvatting**

- 1 Reclamant geeft aan dat er binnen het plangebied twee hogedruk aardgas transportleidingen aanwezig zijn. Het gaat om de leidingen A-651 en N-551-20.
  - a Leiding N-551-20 is niet voorzien van de juiste belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding. Reclamant verzoekt om op de verbeelding van het uitwerkingsplan de juiste belemmeringenstrook op te nemen.
  - b Binnen een deel van het plangebied is een te brede dubbelbestemming Leiding-Gas opgenomen. Reclamant verzoekt om op de verbeelding van het uitwerkingsplan de reguliere belemmeringenstrook van 5 respectievelijk 4 meter aan weerszijde van de leidingen op te nemen.

#### **Beantwoording**

- 1 De ligging van de leidingen is bekend. Bij het opstellen van de verbeelding is echter gebruik gemaakt van verouderde gegevens waardoor de belemmeringenstrook onjuist is opgenomen.
  - a De belemmeringstrook rond de leiding N-551-20 is inderdaad niet op een juiste manier opgenomen. Dit zal bij het vast te stellen uitwerkingsplan worden hersteld.
  - b De dubbelbestemming is inderdaad te breed. Bij het vast te stellen uitwerkingsplan zal de juiste breedte worden opgenomen zoals voorgesteld door reclamant.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zal het uitwerkingsplan worden gewijzigd door op de verbeelding de belemmeringstrook behorende bij de twee leidingen met een juiste breedte op te nemen als dubbelbestemming Leiding-Gas.

## Reclamant 2

### Samenvatting

- 1 Reclamanten geven aan dat de plannen meerdere malen door de gemeente aan hen zijn gepresenteerd, maar het verbaast reclamanten dat daarbij nooit inspraak is gepleegd. Reclamanten hebben meerdere malen gevraagd om voor de presentatie de actuele stukken te ontvangen, maar daar is nooit gehoor aan gegeven.
  - a
    - i Reclamanten vinden dat het plan op geen enkele wijze rekening houdt met de agrarische elementen van hun boerderijwoning binnen het Sallands landschap en de stedenbouwkundige inpassing. In de presentaties van gemeente Deventer werd de woonboerderij nog als ankerpunt in de spie genoemd met daar omheen passende agrarische elementen in de vorm van schuren. Nu komt de woonboerderij in het hele plan niet meer terug.
    - ii Het appartementencomplex 'Boerderij Sallandse Bosje' staat zeer dicht op de kavel van reclamanten en wordt 2 bouwlagen met een kap, waarbij woonlagen op de eerste verdieping en in de kap komen. Een boerderij plaatsen naast een bestaande boerderij past niet binnen het Sallands landschap, daar staan de boerderijen (ver) uit elkaar. Reclamanten verzoeken het appartementencomplex in westelijke richting te verplaatsen waardoor meer afstand met hun kavel ontstaat, bijvoorbeeld door de parkeerplaatsen onder de appartementen te plaatsen;
    - iii Het referentiebeeld van de 'boerderij' is afkomstig van een complex in omgeving Rotterdam. Reclamanten verzoeken om het referentiebeeld te vervangen door een beeld van een appartementencomplex in schuurstijl die past binnen het Sallands landschap en binnen de bouwvolumes in de rest van het plan.
    - iv Reclamanten verzoeken de omvang van het appartementencomplex te reduceren door het volume in verhouding te brengen met de rest van de bestaande en nieuwe gebouwen in het plan vergelijkbaar met 'de Erven'.
    - v Reclamant verwachten dat er mogelijk veel overlast ontstaat op hun kavel door buitenverlichting, geluid en heel veel zichtlijnen vanaf ramen, balkons en galerij aan de noord- en oostzijde. Reclamanten verzoeken de gemeente om dit te voorkomen, bijvoorbeeld door balkons en galerij op de oost- en noordzijde onmogelijk te maken en ontsluiting aan de zuid- en of westzijde te verplichten.
  - b
    - i De 'schuren' aan de zuid-oostzijde hadden eerst een tuinderij uitstraling en zijn in de allerlaatste plannen gewijzigd naar patiowoningen.
    - ii De enkelbestemming wonen laat de functie 'zorgwoningen' (mogelijk ook verslavingszorg en begeleid wonen voor probleemjongeren) toe. De patiowoningen impliceren dat deze woningen daar ook voor bedoeld zijn. Reclamanten vinden dat omwonenden daar vooraf over geïnformeerd en geconsulteerd moeten worden en verzoeken daarom deze functie uit de bestemming te halen;
    - iii De positie van de meest zuidelijke patiowoning ligt westelijker dan alle andere bouwvolumes en in de spie. Daardoor blokkeert dit volume de zichtlijn vanuit het dorp naar de woning van reclamanten. Reclamanten verzoeken dit bouwvolume te verkleinen of op te schuiven in oostelijke richting, mogelijk door de parkeerplaatsen naar de zuidzijde te verplaatsen.
    - iv Het referentiebeeld is afkomstig van patiowoningen in Heerde. De vierkante vorm sluit niet aan bij de vorm van schuren in regio Salland en bij de vormen in de rest van het plan. Reclamanten verzoeken om het referentiebeeld te vervangen voor woningen in schuurstijl die past binnen het Sallands landschap en binnen de bouwvolumes in de rest van het plan.

- c De twee 'Bijgebouwen erf' gebouwen aan de oostzijde van de kavel van reclamant bepalen vanaf de Wechelerweg het aangezicht. Reclamanten vinden de bouwhoogte (2 lagen met kap) en de dakbedekking (pannen) niet aansluiten bij de bestaande bouw (1 bouwlaag met rieten kap). Reclamanten stellen voor deze elementen verplicht op te nemen.
- 2 In het Stedenbouwkundig plan staat dat hemelwater in de noordelijk gelegen buurtschappen afstroomt naar de randen op wadi's en greppels langs de bosranden. De woning van reclamanten ligt precies in het stroomgebied van de buurtschappen, maar daar is bij het waterhuishoudingplan geen rekening mee gehouden.  
Daarnaast zien reclamanten in het landschapsplan dat ten westen van hun kavel een hoger plateau wordt ingericht.  
De waterbelasting op hun kavel wordt vergroot door bebouwing en verhoging rondom en dit heeft negatieve effecten op de waterhuishouding op hun kavel.  
Reclamanten maken zich zorgen dat de kelder onder hun huis met een verhoogde waterbelasting niet meer jaarrond kurkdroog zal zijn. Reclamanten verzoeken de gemeente de gevolgen van de gewijzigde waterhuishouding op de kavel nader te onderzoeken en zo nodig maatregelen te nemen, bijvoorbeeld door een greppel rond de kavel te maken.
- 3 Volgens de quickscan natuurtoets behoort Wechelerweg 54 tot een steenuilterritorium. Er wordt daarom geadviseerd een territoriumonderzoek uit te voeren. Reclamanten geven aan dat er geen dag- en nachtbezoek gepleegd is aan het terrein van Wechelerweg 54, tevens zijn zij als bewoners hierover niet benaderd.  
Reclamanten horen en zien de steenuil elk jaar op hun kavel, ook in 2020 en 2021. Toch wordt in de notitie van 2020 geconcludeerd dat aan de Wechelerweg 54 geen territorium meer aanwezig is. Volgens reclamanten is het onderzoek onvolledig en zij verzoeken om het nader onderzoek alsnog uit te voeren.  
Reclamanten vragen zich verder nog af waarom het flora&fauna onderzoek van de sloop van de schuren naast hun kavel geen onderdeel uitmaakt van de quickscan van het onderzoek uit 2019.
- 4 Direct naast de kavel van reclamant, aan de zuidzijde, wordt een speelplek voor 6-12 jarigen ingericht. Reclamant vreest voor overlast, bijvoorbeeld door hangjongeren- en ouderen.  
Reclamanten verzoeken om bij de inrichting van de speelplek geen faciliteiten op te nemen die uitnodigen of geschikt zijn voor opstelling van groepen en een natuurlijk barrière aan te brengen zodat indringen voorkomen wordt. Daarnaast verzoeken reclamanten de toegang tot de speelplek te verbieden na zonsondergang zodat daar op gehandhaafd kan worden.
- 5 Reclamanten vragen of er voor de berekening van de stikstofdepositie uitgegaan wordt van piekbelasting per jaar of is de belasting gemiddeld over de jaren?
- 6 De locatie van het fietspad ten westen van de kavel van reclamanten is meerdere malen gewijzigd en nog onzeker. Reclamanten verzoeken deze in het midden tussen de kavel en de bosrand of ten westen daarvan te leggen. Reclamanten worden graag geconsulteerd over het ontwerp van de wegaanpassingen voor oversteekplaatsen op de Wechelerweg.
- 7 In het landschapsplan staat ten oosten van de kavel van reclamanten een houtwal getekend. Reclamanten verzoeken die houtwal dusdanig breed te maken dat die ook in de winter voldoende afscherming biedt tegen licht van autolampen vanaf de aangrenzende weg en parkeerplaats.

## Beantwoording

- 1 De woning aan de Wechelerweg is door de huidige bewoners in 2015 gekocht met de wetenschap dat de wijk Steenbrugge rondom deze woning gebouwd gaat worden.

Men had kennis kunnen nemen van het Masterplan (2006) opgesteld door buro Oost en het bestemmingsplan Steenbrugge (2010) met daarin de bestemming Woongebied-uit te werken. Bij de eerste uitwerking van het gebied Steenbrugge (Steenbrugge, 1<sup>e</sup> uitwerking Sallands dorp, 2016) is de woning van reclamanten meegenomen. In dit uitwerkingsplan is de bestemming gewijzigd van Woongebied-uit te werken in 'wonen' met daarbij de functieaanduiding 'voormalig agrarische bebouwing'. Bij het opstellen van deze bestemming voor het perceel is goed overleg geweest met reclamanten waarbij aan diverse wensen tegemoet gekomen is.

Ook bij de voorbereiding van de tweede uitwerking van Steenbrugge is meerdere keren overleg geweest met reclamanten, ondermeer om hen te informeren over het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. Zij hebben in de overleggen aangegeven zich er bewust van te zijn dat er rondom hun woning gebouwd zou gaan worden.

Met hen is besproken dat hun woning opgenomen zou worden in de groene spie van het plan. Dat was al in het masterplan van 2006 het uitgangspunt en is ook als zodanig opgenomen in het nieuwe stedenbouwkundig plan (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: Groene spie, kavel van reclamanten is rood omcirkeld. Bron: blz. 40 stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg

In de overleggen met reclamanten is tevens afgesproken dat we samen met de landschapsarchitect kijken op welke wijze zij hun erf willen inrichten, zodat we dat integraal kunnen opnemen in de inrichting van de groene spie, waarbij ook rekening wordt gehouden met de privacy.

Ook is afgesproken reclamanten te blijven betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen.

In overleg met reclamanten is afgesproken dat er voor de direct aangrenzende bebouwing een kavelpaspoort opgesteld wordt. In deze kavelpaspoorten worden de richtlijnen opgenomen voor de ontwerpen en situering van de gebouwen op de kavels. Binnen de kaders van het kavelpaspoort kunnen er dan ontwerpen gemaakt worden. Deze ontwerpen moeten eerst voorgelegd worden aan het supervisieteam. Deze ontwerpen kunnen dan ook door het supervisieteam en/of architect voorgelegd worden aan reclamanten, zodat zij de mogelijkheid hebben om vroegtijdig te kunnen reageren.

De door reclamanten ingediende zienswijze heeft met name betrekking op de uitwerking van de stedenbouwkundige en landschapsinrichtingsplannen en niet zozeer op het uitwerkingsplan. Uit



zorgvuldigheid wordt hieronder ingegaan op alle punten uit de zienswijze.

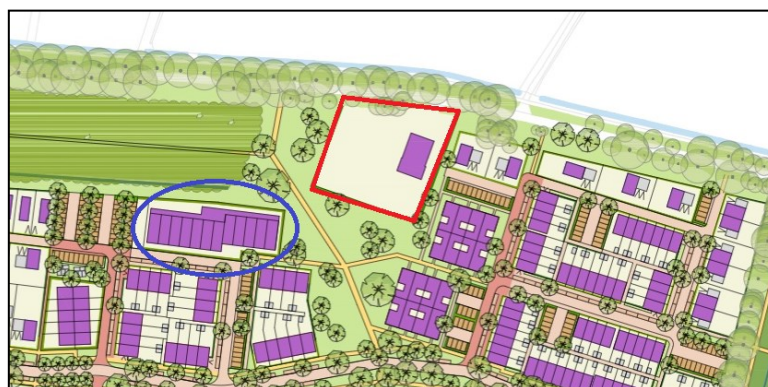
- a i De woonboerderij is niet opgenomen in het uitwerkingsplan omdat de bestemming van het perceel niet gewijzigd hoeft te worden. Deze is immers reeds bij de eerste uitwerking op een juiste manier bestemd. In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan wordt wel degelijk rekening gehouden met de inpassing van de kavel van reclamanten. In het stedenbouwkundig plan alsmede het beeldkwaliteitplan is de woonboerderij wel meegenomen. De woonboerderij is als een van de 'stabilizers' in het plan opgenomen, als onderdeel van de cluster van agrarische bebouwing. Deze stabilizer is in het



beeldkwaliteitplan vanzelfsprekend niet verder uitgewerkt aangezien het gaat om een reeds bestaande woonboerderij.

Afbeelding: Kavel reclamanten is aangeduid als 'stabilizer gebouw' (bron: Stedenbouwkundig plan Steenbrugge)

- ii Bij het inrichten van dit deel van het plangebied zal er niet letterlijk een boerderij geplaatst worden naast de woning van reclamanten. In het beeldkwaliteitsplan is beschreven dat aan het einde van de groene wig een cluster van agrarische gebouwen ligt. Samen met het bestaande erf (woning van reclamanten) vormt deze cluster een landschappelijke eenheid op de overgang naar het Sallandse landschap. In de 'boerderij Sallands bosje' worden appartementen gevestigd. Dit gebouw ligt op ruime afstand (meer dan 60 meter) van de bestaande woning van reclamanten. Het realiseren van parkeerplaatsen onder het gebouw is, omdat het betaalbare huurwoningen zijn, geen optie.



Afbeelding: Locatie 'boerderij Sallands bosje' (blauwe cirkel). Kavel reclamanten rood omlijnd. (Bron: stedenbouwkundig plan Steenbrugge)

- iii Een referentie is bedoeld om, ter inspiratie, de gewenste architectonische vorm van het



gebouw weer te geven. Het heeft geen enkele relatie met de locatie van het referentiebeeld. Het is hier mogelijk om 2 lagen met kap te realiseren. Ook in het masterplan was er al sprake van dat rondom de groene spie en op het einde naar het open landschap er gebouwd zou kunnen worden in meerdere bouwlagen. In het masterplan was sprake van de mogelijkheid om in 5 bouwlagen te kunnen bouwen aan en in de groene spie.

- iv Het appartementengebouw past qua schaal en volume in het stedenbouwkundig plan. Juist op deze plek aan de groene spie en de bosrand.
- v Wat betreft overlast van licht, geluid en privacy zal het uit te werken plan voor het appartementengebouw moeten voldoen aan de eisen uit het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan. Het supervisieteam dat de uitwerking van de ontwerpen begeleidt zal hierop toezien. De afstand van het appartementengebouw tot de woonboerderij van reclamant achten wij daarbij ruim voldoende.
- b i De 'schuren' aan de zuid-oost zijde waren van begin af aan bedoeld als patio woningen.



Afbeelding: Locatie 'schuren' (blauw omlijnd). Kavel reclamanten rood omlijnd. (Bron: stedenbouwkundig plan Steenbrugge)

- ii In het gehele uitwerkingsplan hoort bij de functie wonen dat de functie zorgwonen ook mogelijk is. Deze mogelijkheid was reeds in het bestemmingsplan Steenbrugge uit 2010 opgenomen<sup>1</sup> en is in het ontwerp-uitwerkingsplan als zodanig overgenomen. Inmiddels is er echter sprake van een gebied waarin de functie wonen als basis gehanteerd wordt. Wij achten het wel mogelijk om, in het kader van een inclusieve woonwijk, zorgwoningen toe te laten, maar hebben besloten om hier enige sturing aan te willen geven. In het grootste deel van het stedelijk gebied binnen de gemeente wordt de functie zorgwonen niet bij recht toegelaten, maar is dit middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid gekoppeld aan de functie wonen. Deze regeling zal ook in onderhavig uitwerkingsplan worden opgenomen. De betreffende 'schuren' worden als patiowoningen in de vrije sector ontwikkeld. Een patiowoning is niet per definitie een zorgwoning. Er is op dit moment geen sprake van een initiatief om een vorm van begeleid wonen of iets dergelijks te vestigen. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn, dan zal de initiatiefnemer hiertoe een omgevingsvergunning moeten aanvragen.
- iii Het is juist de bedoeling dat in de groene spie wordt voorzien van variatie en "inprikkers" met woningen, waardoor de interactie "wonen in het groen" benadrukt wordt. Het is de groene spie die de zichtlijn is naar landschap met daarin de woning aan de Wechelerweg. Men kijkt vanaf het dorp naar het groen met daarin ook elementen van bebouwing.

<sup>1</sup> Fragment uit bestemmingsplan Steenbrugge (2010):

**Artikel 7 Woongebied - Uit te werken**

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woongebied - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 13.2;

b. zorgwoningen;

[...]

- iv Zoals ook opgemerkt bij de opmerking over het referentiebeeld van de boerderij betreft het hier een referentie welke dient als inspiratie. De ontwikkelaar dient de woningen verder uit te werken waarbij de referentie helpt bij de vormgeving.
- c De 'bijgebouwen erf' betreffen vrijstaande woningen op nog uit te geven kavels. Het is in de stedenbouwkundige setting van "hoofdgebouwen en bijgebouwen op een erf" dat dit wordt omschreven als agrarische bijgebouwen. Het voorstel om hier 1 bouwlaag met rieten kap te verplichten sluit niet aan bij het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan.



Afbeelding: Locatie 'schuren' (blauw omcirkeld). Kavel reclamanten rood omlijnd. Bron: stedenbouwkundig plan Steenbrugge

- 2 Het waterhuishoudkundig plan houdt rekening met de bestaande woning. Het water wordt niet afgevoerd via de kavel van reclamant. Bij de aanleg wordt hier rekening mee gehouden. De maatregelen die genomen worden in het kader van de waterhuishouding worden opgenomen in het inrichtingsplan openbare ruimte. Voordat dit plan wordt vastgelegd zal deze gedeeld worden met reclamanten.
- 3 In 2020 is er door Ecogroen een vervolgonderzoek gedaan in de periode februari t/m april 2020. Dit is vastgelegd in notitie 20-079 d.d. 16-6-2020. In dit onderzoek wordt aangegeven dat het onderzoek zicht heeft gericht op de erven Wechelerweg 52 en 54 en omgeving. Tijdens veldbezoeken is geluisterd naar de territoriumroepen en sociale roepen van steenuilen. Ook is deze roep afgespeeld om de roep van Steenuilen uit te lokken. Conclusie van dit onderzoek is dat bij Wechelerweg 54 geen territorium (meer) aanwezig is. De quickscan natuurtoets en het aanvullend onderzoek zijn zorgvuldig uitgevoerd volgens de geldende protocollen en nog geldig volgens de richtlijnen hiervoor. Er is dan ook geen noodzaak om een aanvullend onderzoek te doen. Voor de quickscan is ook de NDFF database geraadpleegd. In deze database worden eerdere natuuronderzoeken maar ook losse waarnemingen opgeslagen. Hiermee kan gesteld worden dat het eerdere onderzoek bij de sloop van de schuren wel onderdeel uitmaakt van de quickscan. Daarnaast wordt er in het groene casco rond Steenbrugge rekening gehouden met de Steenuil zodat deze hier kan foerageren en er ook een verbinding blijft tussen de erven Wechelerweg 52 en 54. Naast Wechelerweg 54 zal een extra graanakker gerealiseerd worden wat extra foeragemogelijkheden geeft.
- 4 Er is een landschapsplan in voorbereiding. In het concept hiervan zijn reeds voorstellen voor de nadere inrichting opgenomen. Met reclamanten is afgesproken dat wij met hen zullen afstemmen voor een definitief inrichtingsplan. Er zullen wel speelplekken komen in de wijk op strategische plekken die voor de wijkbewoners toegankelijk zullen zijn. Afsluiten van speelplekken na zonsopgang is geen gemeentelijke beleid en kan niet worden gehandhaafd.
- 5 De Aerius berekeningen zijn uitgevoerd conform de landelijke eisen. Daarbij gaat het om gemiddeld per jaar, zoals overal wordt toegepast.
- 6 Net als de speelplekken wordt de exacte locatie van het fietspad opgenomen in de verdere uitwerking van het inrichtingsplan en landschapsplan. Zoals eerder aangegeven worden reclamanten betrokken bij deze verdere uitwerking.
- 7 In het casco groenplan is een afschermende houtwal getekend naast het kavel van reclamanten. Over de breedte en soort van beplanting is nog niets bekend. Ook hiervoor geldt dat de houtwal verder uitgewerkt wordt in een definitief landschapsonwerp waarbij wij reclamanten zullen betrekken.

**Conclusie**

De zienwijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het stedenbouwkundig plan of het beeldkwaliteitplan. Wel zullen reclamanten bij de verdere uitwerkingen van de plannen betrokken worden. Het gaat daarbij om het groenplan / landschapsplan en het inrichtingsplan openbare ruimte. Voor de vrije kavels, de appartementen en de patiowoningen kunnen kavelpaspoorten opgesteld worden waarbij reclamanten worden betrokken.

Het uitwerkingsplan wordt gewijzigd door in de functies Wonen-Steenbrugge en Wonen-gestapeld Steenbrugge toe te voegen dat zorgwoningen uitsluitend zijn toegelaten mits daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

### 3. Ambtshalve wijzigingen

In het ontwerp uitwerkingsplan is in de toelichting in paragraaf 4.2.9 aangegeven op welke manier er rekening is gehouden met de nabij gevestigde geitenhouderij. Het ontwerp uitwerkingsplan maakt binnen een contour van 250 meter rond de geitenhouderij geen woningen mogelijk.

De geitenhouder heeft in de periode dat het uitwerkingsplan ter inzage heeft gelegen geen zienswijze ingediend.

Op 9 juli 2021 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de eigenaar van het bedrijf. In dit gesprek kwam naar voren dat de geitenhouder het niet eens is met de afstand van 250 meter. Hij denkt hierdoor in de toekomst belemmerd te worden in zijn bedrijfsvoering, met name voor toekomstige uitbreidingsplannen van zijn bedrijf.

De gemeente heeft in het gesprek aangegeven tegemoet te kunnen komen aan de geitenhouder door een ambtelijke aanpassing van het uitwerkingsplan. Deze aanpassing zou inhouden dat er geen woningen dichterbij de geitenhouderij gevestigd worden dan de afstand van de meest dichtbij gelegen bestaande woningen. Dit betreft de woningen aan de Hagenvoorderdijk, welke op een afstand van 345 meter van het bedrijf liggen (gemeten van bouwvlak tot bouwvlak). Indien de woningen Steenbrugge op een afstand van 345 worden gerealiseerd, wordt de toekomstige bedrijfsvoering niet belemmerd door de nieuwbouw van Steenbrugge.

#### **Conclusie**

Ondanks dat er geen zienswijze is ingediend zijn er wel gesprekken gevoerd met de geitenhouder. Op basis van deze gesprekken wil de gemeente tegemoet komen aan de wens van de geitenhouder om vooralsnog geen woningen te bouwen op een afstand dichterbij dan reeds bestaande woningen. Hierbij is er voor gekozen om de afstand gelijk te laten zijn aan de afstand tot de meest dichtbij gelegen woning op dit moment. Dat betreft de woningen aan de Hagenvoorderdijk ten zuiden van de geitenhouderij. Met het aanhouden van deze afstand wordt de bedrijfsvoering van de geitenhouderij in ieder geval niet meer belemmerd ten opzichte van de bestaande situatie.

Door deze aanpassing kunnen vooralsnog minder woningen gebouwd worden.

Indien in de toekomst blijkt dat het bouwen van woningen op kortere afstand wel mogelijk is dan behouden wij de mogelijkheid om alsnog op deze locatie woningen te realiseren. Hiervoor is in het uitwerkingsplan de volgende mogelijkheid opgenomen.

In de zone tussen 250 en 345 meter blijft een uitwerkingsbevoegdheid van toepassing. Dit houdt in er een bouwverbod geldt totdat de locatie nader uitgewerkt is. Op het moment dat deze uitwerking uitgevoerd wordt, zal deze getoetst moeten worden aan de dan geldende regelgeving.