

## **Steenbrugge, uitwerking Steenbrugge Dorp**

Plantype: uitwerkingsplan

Naam: Steenbrugge, uitwerking Steenbrugge Dorp

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.U001-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1      Algemeen	5
1.2      Ligging plangebied	5
1.3      Geldend bestemmingsplan	7
1.4      Leeswijzer	11
<b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
2.1      Stedenbouwkundige visie & randvoorwaarden	13
2.2      Bouwprogramma	15
2.3      Beeldkwaliteit	16
<b>Hoofdstuk 3      Beleidskader</b>	<b>19</b>
3.1      Inleiding	19
3.2      Europees- en rijksbeleid	19
3.3      Provinciaal en (boven)regionaal beleid	25
3.4      Gemeentelijk beleid	30
<b>Hoofdstuk 4      Randvoorwaarden</b>	<b>35</b>
4.1      Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	35
4.2      Milieu-aspecten	38
4.3      Leidingen en kabels	50
4.4      Waterhuishouding	51
4.5      Sociale veiligheid	53
<b>Hoofdstuk 5      Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>55</b>
5.1      Inleiding	55
5.2      RO Standaarden 2012	55
5.3      Planopzet	55
5.4      Handhaving	60
<b>Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid</b>	<b>61</b>
6.1      Inleiding	61
6.2      Economische uitvoerbaarheid	61
6.3      Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61

*Dorp*

# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

In 2010 is het bestemmingsplan Steenbrugge door de gemeenteraad vastgesteld. In het bestemmingsplan is het gebied Steenbrugge opgenomen als toekomstig woongebied, waarin in totaal maximaal 1200 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Na een periode van stilte rondom de uitvoering van het woongebied is inmiddels een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Deventer en een aantal marktpartijen tot het uitvoeren van de eerste fase.

De eerste fase heeft betrekking op het middengebied van Steenbrugge, het Steenbrugge Dorp. In deze fase worden circa 400 woningen gerealiseerd.

In het vigerende bestemmingsplan Steenbrugge is het plangebied bestemd als Woongebied-uit te werken. In dat bestemmingsplan is bepaald dat niet eerder gebouwd mag worden alvorens de bestemming is uitgewerkt. Om de realisatie van de eerste fase dan ook planologisch-juridisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om een uitwerkingsplan ex artikel 3.6, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op te stellen. Dit plan geldt na inwerkingtreding als nieuw toetsingskader voor het betreffende plangebied in de plaats van het op dit moment geldende bestemmingsplan.

Ingevolge het bepaalde in artikel 1.1 lid 1 sub a van de Crisis- en herstelwet is afdeling 2 van deze wet van toepassing op bestemmingsplannen die betrekking hebben op de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Dit brengt onder meer met zich mee dat:

- de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een termijn van zes maanden heeft voor het doen van een uitspraak op een beroep;
- dat het beroepsschrift, op straffe van niet-ontvankelijkheid, meteen de gronden van beroep moet bevatten (het indienen van een pro forma beroepsschrift is niet mogelijk);
- dat de gemeente nadat zij zich heeft vergewist van een zorgvuldige totstandkoming van de onderzoeken (van deskundige adviesbureaus) die ten grondslag liggen aan voorliggend bestemmingsplan, uit mag gaan van de juistheid van deze onderzoeken.

### 1.2 Ligging plangebied

#### 1.2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt centraal in het plangebied van de nieuwe woonwijk Steenbrugge, ten noorden van Deventer tussen de Zandwetering (waterloop) en de Wechelerweg en tussen de Boxbergerweg en de Raalterweg.



Globale ligging van het plangebied



Globale begrenzing van het plangebied



Globale begrenzing van het plangebied Wechelerweg 54

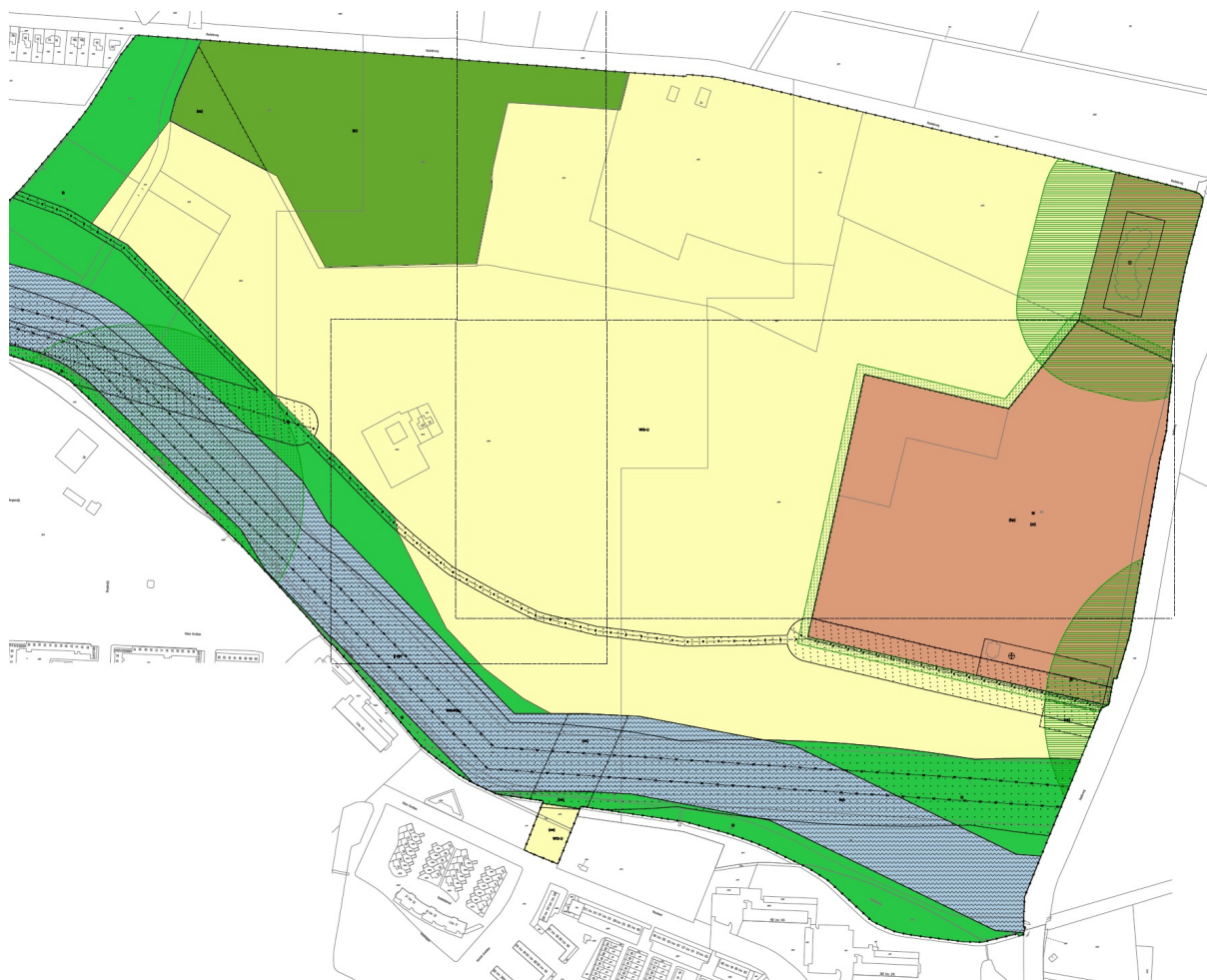
## 1.3 Geldend bestemmingsplan

### 1.3.1 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wat op dit moment van toepassing is in het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Steenbrugge', vastgesteld op 7 juli 2010 en na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden op 23 februari 2012. Dit bestemmingsplan omvat het gehele woongebied Steenbrugge en omgeving.

Tevens is van toepassing het bestemmingsplan 'Steenbrugge, 1e partiële herziening', vastgesteld op 10 november 2010.

Het plangebied 'Steenbrugge, uitwerking Steenbrugge Dorp' heeft in het bestemmingsplan 'Steenbrugge' de bestemming 'Woongebied-uit te werken'.



fragment uit het bestemmingsplan 'Steenbrugge'

De als 'Woongebied-uit te werken' aangewezen gronden zijn in het moederplan bestemd voor:

- a. *wonen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;*
- b. *zorgwoningen;*
- c. *een wijkontsluitingsweg met, indien noodzakelijk, een overbrugging met bijbehorend talud ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';*
- d. *volkstuinten, moestuinten en schoolwerktuinten;*

*met de daarbij behorende*

- e. *maatschappelijke voorzieningen zoals een huisarts, een fysiotherapiepraktijk, een tandartsenpraktijk of een kinderdagverblijf,*
- f. *horecabedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 3a of 3b;*
- g. *wegen,*
- h. *paden,*
- i. *verblijfsgebieden,*
- j. *groenvoorzieningen en*
- k. *water.*

fragment uit de planregels moederplan bestemmingsplan 'Steenbrugge'



Binnen de bestemming 'Woongebied - uit te werken' zijn uitwerkingsregels opgenomen waaraan moet worden voldaan bij het uitwerken van de bestemming. De uitwerkingsregels zijn, inclusief de in de 1e partiële herziening opgenomen wijzigingen, als volgt geformuleerd:

<p><i>Burgemeester en wethouders werken artikel 7.1 uit in één of meerdere uitwerkingsplan(nen) met inachtneming van de volgende regels:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>a. het aantal te realiseren woningen binnen het plangebied dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma en mag in elk geval niet meer bedragen dan 1200;</i></li> <li><i>b. aan de uitwerkingsplannen dient een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld (voorlopig ontwerp) stedenbouwkundig plan ten grondslag te liggen;</i></li> <li><i>c. In het plangebied mag niet minder dan 30% en niet meer dan 45% van de woningen worden gebouwd als sociale woningbouw;</i></li> <li><i>d. In het plangebied mag, met inachtneming van het bepaalde onder sub c, niet minder dan 10% en niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd als sociale huurwoning;</i></li> <li><i>e. In het plangebied mag, met inachtneming van het bepaalde onder sub c, niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd als woning in de categorie sociale koop hoog;</i></li> <li><i>f. In het plangebied mag, met inachtneming van het bepaalde onder sub c, niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd als woning in de categorie sociale koop laag;</i></li> <li><i>g. in het plangebied mag niet minder dan 10% van de woningen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap;</i></li> <li><i>h. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen in niet-gestapelde vorm bedragen respectievelijk 10 m en 14 m;</i></li> <li><i>i. De maximale bouwhoogte van woningen in gestapelde vorm bedraagt 20 m;</i></li> <li><i>j. Voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren woningen, waarbij uitgangspunt is dat minimaal 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd;</i></li> <li><i>k. De ontsluiting voor autoverkeer zal geschieden aan de zijde van de Raalterweg en de Karel de Grotelaan. De Wechelerweg zal niet in directe autoverbinding met het plangebied komen te staan, met uitzondering dat een busverbinding mogelijk is;</i></li> <li><i>l.. In noord-zuidelijke richting dient een waterverbinding tussen de Borgelerleide en de Zandwetering gehandhaafd te blijven;</i></li> <li><i>m. De voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de vóór de vaststelling van het plan verleende hogere grenswaarde mag niet worden overschreden;</i></li> <li><i>n. Zoals bepaald in artikel 14 Algemene aanduidingsregels mogen binnen de geur- en geluidszones geen geur- of geluidsgevoelige objecten worden gebouwd;</i></li> </ul>
---

*fragment uit de planregels moederplan bestemmingsplan 'Steenbrugge'*

### **1.3.2 Toetsing uitwerkingsplan aan uitwerkingsregels**

In onderhavig uitwerkingsplan 'Steenbrugge, uitwerking Steenbrugge Dorp' is de eerste fase van het uit te werken gebied opgenomen. Aan de uitwerkingsregels wordt als volgt voldaan:

- a. Het aantal woningen dat in deze fase wordt gerealiseerd bedraagt maximaal 410. Dit aantal woningen past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering en is afgestemd binnen de regio. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op de woningbouwprogrammering.
- b. Op 20 oktober 2015 heeft het college ingestemd met het definitieve stedenbouwkundig plan en de kaderstellende documenten voor de eerste fase van Steenbrugge. Op 16 december heeft de gemeenteraad deze stukken vastgesteld.
- c. In het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan Steenbrugge Dorp wordt 35,6% van het huidig aantal te realiseren woningen gebouwd als sociale woningbouw. Dit past binnen het uitgangspunt dat er tussen 30% en 45% sociale woningbouw gerealiseerd moet worden. Op het totaal gaat het

- om een percentage van ruim 12 %. Bij de volgende fasen zal rekening gehouden moeten worden met het bijstellen van dit percentage.
- d. In het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan Steenbrugge Dorp wordt 31,7% gebouwd als sociale huurwoning. Dit is meer dan bepaald in de uitgangspunten. Echter op het totaal gaat het om een percentage van 10,8%. Bij de uitwerking van de volgende fasen zal rekening gehouden moeten worden met het totale percentage.
  - e. In het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan Steenbrugge Dorp word 3,9% sociale koopwoningen hoog gerealiseerd. Dit percentage voldoet aan de uitgangspunten, ook het percentage ten opzichte van het totaal is niet hoger dan de bepaalde 25%.
  - f. In het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan Steenbrugge Dorp zijn voorsnog geen woningen opgenomen in de categorie sociale koop laag;
  - g. Voorsnog worden in dit uitwerkingsplan geen woningen opgericht waarbij sprake is van particulier opdrachtgeverschap.
  - h. Gezien de gewenste dorpse uitstraling van het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan Steenbrugge Dorp is bewust gekozen voor een lagere goot- en bouwhoogte in dit deelgebied. Op de verbeelding bij het uitwerkingsplan is een maximale goothoogte van 7 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van 12 meter.
  - i. Voorsnog worden geen gestapelde woningen opgericht, hiervoor is dan ook geen hoogtebepaling voor opgenomen.
  - j. In de algemene regels is een regeling met betrekking tot de parkeernormen opgenomen. Hierbij wordt aangesloten bij de huidige parkeernorm vanuit het huidige parkeerbeleid.
  - k. Het plangebied zal worden ontsloten via de Karel de Grotelaan.
  - l. De waterloop valt buiten de plangrens van dit uitwerkingsplan.
  - m. In paragraaf 4.2.2 wordt de akoestische situatie ter plaatse nader toegelicht.
  - n. Binnen het plangebied van het uitwerkingsplan zijn geen geur- en geluidszones gelegen.

categorie	uitwerkingsregels	aantal woningen	percentage tov 410 woningen	percentage tov max 1200 woningen
sociale woningbouw	niet minder dan 30% en niet meer dan 45%	150	36,6 %	12,2 %
sociale huurwoning	niet minder dan 10% en niet meer dan 25%	130	31,7 %	10,8 %
sociale koop hoog*	niet meer dan 25%	20	4,8 %	1,3 %
sociale koop laag**	niet meer dan 25%	0	0 %	0 %
particulier opdrachtgeverschap	niet minder dan 10%	0	0	0 %

\*sociale koopwoning hoog: een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van €174.000,00 tot maximaal €200.000,00.

\*\*sociale koopwoning laag: een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot €174.000,00.

## **1.4 Leeswijzer**

De toelichting van dit uitwerkingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit uitwerkingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Stedenbouwkundige visie & randvoorwaarden

Voor het plangebied is het voorlopige ontwerp van het stedenbouwkundige plan opgesteld door Luc Bos Stedenbouwkundigen. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2015 en toegevoegd in de bijlage bij deze toelichting, zie Bijlage 1 Raadsbesluit kaderstellende stukken Steenbrugge en Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan Steenbrugge.

#### 2.1.1 Algemeen

De huidige opgave bestaat uit het maken van een voorlopig ontwerp voor het dorp (1ste fase Steenbrugge) in de toekomstige nieuwbouwwijk Steenbrugge. Het dorp moet de mogelijkheid hebben om zowel zelfstandig te blijven als uit te groeien tot een volledige nieuwbouwwijk met de naam Steenbrugge.

De inspiratie voor het stedenbouwkundig plan komt voort uit het thema Sallands dorp. Steenbrugge wordt een Sallands Dorp met eigen karakteristiek dat is geïnspireerd op de kenmerken van Sallandse erven, buurtschappen en dorpen. Steenbrugge moet een eigen, herkenbare identiteit krijgen, waarin ankerpunten, zoals in de bestaande dorpen kerken en scholen, mede bepalend zijn voor de herkenbaarheid.

In het stedenbouwkundig plan zijn de structuur van de openbare ruimte en de thematische uitgangspunten verbeeld en verwoord.

#### 2.1.2 Ambities

De ambities voor het stedenbouwkundig ontwerp voor het Steenbrugge Dorp zijn kort te omschrijven in 9 onderdelen, waarvan punt 7, 8 en 9 verder zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan.

1. Respect voor het landschap
2. Menselijke schaal in openbare ruimte en in gebouwen onderling
3. Ruimtelijk omsloten openbare ruimte (plekgevoel) met zicht vanuit woningen (sociale veiligheid)
4. Voetganger staat centraal, auto is te gast
5. Erfinrichting, verblijfsgebied primair; geen verbod- en gebodsborden, maar oplettendheid
6. Flexibiliteit ten aanzien van inrichting en gebruik openbare ruimte; bijvoorbeeld gebruik binnenstraten en/of binnenhoven
7. Eenheid en herkenbaarheid in beeld van bebouwing
8. Harmonie en aandacht voor detail in zowel openbare ruimte / straatmeubilair als in architectuur
9. Gebruik van materialen met karakter

#### 2.1.3 Stedenbouwkundig ontwerp

De opzet van dit deelgebied is geïnspireerd op de Sallandse typologie van het brinkdorp. De begrenzing van het Steenbrugge Dorp is bepaald op basis van het bestaande landschap. De entree van het Sallands dorp en het totale woongebied Steenbrugge wordt gemarkeerd door de heuvel in het Zandweteringpark. De bebouwing van de dorpsrand ligt als het ware hier omheen gevouwen. Door deze verweving wordt een sterke samenhang met het Zandweteringpark aan de zuidzijde bereikt.

Centraal motief in het deelgebied is de brink. Het is de plek waar de hoofdroutes samenkomen: het kruispunt van de noord-zuid - en de oost-west route. De noord-zuid route is de centrale route vanuit de stad Deventer naar Steenbrugge Dorp en gaat verder in noordelijke richting naar het uitzichtpunt op het Sallands landschap richting de Wechelerweg. De oost-west route is een oude route van boerderij Steenbrugge naar de Raalterweg.

In Steenbrugge Dorp zijn op een aantal locaties bijzondere gebouwen gesitueerd. Deze gebouwen zijn bijzonder vanwege de ruimtelijke positie als oriëntatiepunt en omdat deze gebouwen essentieel zijn in het verhaal van Steenbrugge. Ze fungeren als stabilizers van Steenbrugge en zijn nader beschreven in het beeldkwaliteitplan.

#### **2.1.4 Verkeersstructuur**

##### *Autoverkeer*

De ontsluiting van Steenbrugge Dorp voor autoverkeer ligt in het verlengde van de Karel de Grotelaan. Vanaf Keizerslanden begint de ontsluiting met een gescheiden profiel voor autoverkeer (50 km/h), vrijliggend fietspad en voetpad. De weg sluit aan op de ringontsluitingsweg van Steenbrugge (30 km/h).

Belangrijke doelstellingen in de opzet van de verkeersstructuur van Steenbrugge Dorp zijn een voetgangervriendelijke woonomgeving en de oriëntatie van woningen op een groene woonomgeving. Vanuit die doelstellingen zijn er een aantal autovrije zones in het plan opgenomen. Deze straten worden ingericht voor voetgangers en langzaam verkeer.

##### *Openbaar vervoer*

Als routing voor een eventuele buslijn op Steenbrugge dorp is een lusvorm om de Brink mogelijk. Het is niet zeker of deze buslijn gerealiseerd gaat worden. Aan de Raalterweg en het Wezenland/Karel de Grotelaan zijn bestaande bushaltes aanwezig die goed te bereiken zijn vanaf Steenbrugge dorp.

##### *Fietsroutes*

Steenbrugge en directe omgeving heeft een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden. De recente aangelegde fietspaden in het Zandweteringpark sluiten aan op het stratenpatroon van Steenbrugge Dorp. Gezien de schaalgrootte zijn er geen exclusieve fietspaden, maar altijd gecombineerd met wandelaars. In de erfinrichting heeft het langzaam verkeer prioriteit is de auto te gast.

Alleen langs de hoofdontsluitingsweg naar Keizerslanden is een vrijliggend fietspad gepland.

##### *Nooddiensten*

Steenbrugge Dorp is voor hulp- en nooddiensten bereikbaar via de hoofdontsluiting aan de zuidkant, alsmede via een tweede (afsluitbare) ontsluiting welke aansluit op de laan richting de Wechelerweg. Voor hulp- en nooddiensten is in principe het volledige netwerk van straten en paden te gebruiken.

##### *Parkeerbalans*

Grotendeels wordt de parkeerbehoefte opgevangen op de binnenhoven. In die hoven zijn nagenoeg evenveel parkeerplaatsen als omliggende woningen. Naast parkeren in de parkeerbinnenhoven zijn er ook een beperkt aantal parkeerplaatsen langs de straat en zijn er voor de 2-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen ook parkeerplaatsen op eigen terrein. Bezoekers parkeren in dat gebied in de aanliggende straten. Bij de woonblokken waar geen achterhoven zijn, zal geparkeerd worden in de achterstraten, waar ook de bezoekers dienen te parkeren. Het is nadrukkelijk de bedoeling om de Groene straten te vrijwaren van parkeerplaatsen. Totaal wordt op deze wijze de parkeernorm gehaald.

Als berekeningsgrondslag voor de parkeerbehoefte is in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van de geldende parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid. Het plangebied wordt aangemerkt als "rest bebouwde kom". De bijbehorende parkeernormen variëren tussen de 1,5 en 2,1 parkeerplaats per woning. De berekeningsgrondslag voor parkeren op eigen terrein is daarbij meegenomen. Er geldt dat er minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning in het openbaar gebied aanwezig moeten zijn.

## 2.2 Bouwprogramma

Het totale gebied Steenbrugge wordt een woonwijk van maximaal 1200 woningen waarin geen bijzondere voorzieningen worden gerealiseerd. De wijk is georiënteerd op de voorzieningen van Keizerslanden. Het wijkvoorzieningscentrum Kei 13, waar onder andere basisscholen in zijn gevestigd, is om die reden op het overgangsgebied aan de Zandwetering gerealiseerd. Toch is het voor de levendigheid van de woonwijk van belang dat de wijk meer wordt dan alleen wonen. Daarom worden in de eerste fase, het Steenbrugge dorp, mogelijkheden geschapen voor kleinschalige voorzieningen en werkgelegenheid. In dat kader valt te denken aan concepten als woon-werkwoningen, woningen met praktijk aan huis, dienstverlening, ateliers, administratiekantoor, ontwerp bureau, uitlaatservice, webwinkels en artspraktijk. Hierop zijn onder andere de mogelijkheden van een beroep- en bedrijf aan huis van toepassing.

Het woningbouwprogramma in deze eerste fase, het Steenbrugge dorp, bestaat uit maximaal 410 woningen. In totaal zijn er op basis van dit programma 130 sociale huurwoningen en circa 20 sociale koopwoningen in het plangebied opgenomen. Verder worden 70 woningen in de vrije sector huur gerealiseerd en 200 koopwoningen. Het uitgangspunt in het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is een totaal van 400 woningen, waarbij in dit uitwerkingsplan een ruimte is opgenomen voor 10 extra woningen, om ervoor te zorgen dat er bij de uitwerking van het definitieve stedenbouwkundig plan geen belemmeringen ontstaan.

woningbouwcategorie (prijspeil 1-1-2015)	uitgangspunt
sociale huur	130
vrije sector huur	ca. 70
10% koopwoningen € 170 - 210.000,-	ca. 20
40% koopwoningen € 210 - 235.000,-	ca. 80
25% koopwoningen € 235 - 270.000,-	ca. 50
25% koopwoningen € 270.000,-	ca. 50
Totaal	max. 410

Wat betreft de woningbouwtypologie is in het plangebied rekening gehouden met uitsluitend grondgebonden woningen. Hierbij worden diverse woningbouwtypen gerealiseerd, waaronder rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

### 2.2.1 Fasering

De te ontwikkelen woningen in het plangebied zullen gefaseerd worden uitgevoerd. In totaal zijn er 6 fasen te onderscheiden:



In fase 1 en 2 worden circa 70 woningen gerealiseerd. Deze fasen worden naar verwachting medio 2016 uitgevoerd, na het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan. Daaropvolgend zal fase 3 worden gerealiseerd, bestaande uit circa 19 woningen.

Fase 4, 5 en 6 zullen nader uitgewerkt worden nadat de eerste drie fasen in ontwikkeling zijn. Het totale woningbouwprogramma is opgenomen in paragraaf 2.2.

De totale realiseringstermijn van Steenbrugge Dorp is naar verwachting circa 4 jaar, of zoveel korter of langer afhankelijk van de afzetbaarheid van de woningen in de markt.

### 2.3 Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan vervult in het uitwerkingsproces een centrale functie als inspiratie- en toetsingskader voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, de vormgeving van de bebouwing en het openbaar gebied. Daarnaast is het beeldkwaliteitplan een aanvulling op het uitwerkingsplan.

Steenbrugge 1e fase wordt een dorp van circa 400 woningen; een eigentijds regiospecifiek dorp met gebiedseigen kenmerken, geïnspireerd op Sallandse Dorpen. In het beeldkwaliteitplan is gekozen voor de zogenaamde narratieve benadering. In deze benadering staat het verhaal van de groei van Steenbrugge centraal. Deze benadering houdt in dat Steenbrugge zich ontwikkelt vanuit groei en transformatie. Dit appeleert aan de beoogde dorpse sfeer van Steenbrugge.

Het verhaal van Steenbrugge is vertaald in kaders en regels voor de uitwerking. Dit betreft zowel harmonieregels als regels die voortkomen uit de stedenbouwkundige plattegrond. Per groeiperiode wordt een aantal kenmerken aangereikt als uitgangspunt voor het ontwerp. Daarmee wordt bereikt dat



*Dorp*

de groeiperiode herkenbaar wordt in de bebouwing.

Voor de specifieke kaders en regels die betrekking hebben op het plangebied wordt verwezen naar Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan Steenbrugge.

Toetsing van bouwplannen aan het beeldkwaliteitplan gebeurt onder begeleiding van een supervisorteam. Hiermee vindt de juiste sturing op beeldkwaliteit plaats, waarbij controle is op het ambitieniveau en de kwaliteit.



## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

### 3.1    **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit uitwerkingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2    **Europees- en rijksbeleid**

#### 3.2.1    **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;

Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijke zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Hier wordt in paragraaf 3.2.2 nader op ingegaan.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 ('zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen') vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden

onderbouwd. In paragraaf 3.2.3 wordt hier nader op ingegaan.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het gaat om Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Duurzame verstedelijking.

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

#### *Conclusie*

In het plangebied zijn de geen onderwerpen uit het Barro van toepassing waar rekening mee moet worden gehouden in onderhavig uitwerkingsplan.

Het uitwerkingsplan vormt geen belemmering voor de nationale belangen zoals opgenomen in het Barro.

### **3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In de Bro is opgenomen dat onder een bestemmingsplan mede wordt begrepen een wijzigingsplan en een uitwerkingsplan (artikel 1.1.1, lid 3 Bro).

Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is geïntroduceerd als hulpmiddel om tot een meer concrete invulling van het begrip 'goede ruimtelijke ordening' te komen.

Onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van 410 woningen wat juridisch planologisch wordt geregeld door het opstellen van een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b van de wet ruimtelijke ordening.

Het realiseren van 410 woningen is aan te merken als stedelijke ontwikkeling (ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen).

Gezien de procedure (uitwerkingsplan) en de omvang van het aantal woningen (maximaal 410) dient de ontwikkeling getoetst te worden aan artikel 3.1.6, lid 2, de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de drie treden van de ladder zoals hiervoor benoemd.

### 3.2.3.1 De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte

In het onderhavige plan wordt de ontwikkeling van 410 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Conform de eerste trede van de ladder is getoetst of wordt voorzien in een regionale actuele behoefte aan woningen.

#### Bepalen van de regio

Om te kunnen beantwoorden of een plan past binnen een regionale behoefte dient eerst de marktregio te worden bepaald. Ook voor dit plan is gekeken naar de relevante marktregio. Hierbij zijn de verhuisbewegingen mede bepalend. Voor Deventer geldt dat de meeste verhuisbewegingen (zowel inkomend als uitgaand) plaatsvinden in de regio Stedendriehoek.

#### De behoefte - kwantitatief

In 2013 zijn de gemeentelijke woningbouwplannen tegen het licht gehouden. Aanleiding van het gehele proces van herprogrammering is de stagnerende woningmarkt. De raad heeft in juli 2013 (nr. 2013-809206) besloten de woningbouwplannen te herprogrammeren. Dit heeft geleid tot het schrappen van de woningbouwplannen in Deventer Noordoost. Voor Steenbrugge is de keuze gemaakt om de eerdere programmering van Steenbrugge aan te passen, te starten met een plan met een omvang van ca. 400 woningen die vanaf 2016 worden opgeleverd. Zodra de markt het toestaat worden de overige gronden in ontwikkeling gebracht.

In 2014 is de Woonvisie 2008+ geëvalueerd en is de 'Herijking Woonvisie 2008+ en prestatieafspraken' door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonvisie is regionaal afgestemd met de omliggende gemeenten en met de gemeenten in de Regio Stedendriehoek. De Woonvisie 2008+ ging uit van een woningbouwprogramma van gemiddeld 450 woningen per jaar. Bij de herijking is dit aantal naar beneden bijgesteld tot een bandbreedte van minimaal 200 en maximaal 335 woningen netto per jaar voor de periode 2013-2022. Het aantal woningen dat in Steenbrugge wordt gebouwd zal gefaseerd worden uitgevoerd, waarbij het aantal past binnen de jaarlijkse toevoeging van maximaal 335 woningen per jaar.

In 2014 is het (vierjaarlijks) Woningmarktonderzoek onder de Deventer bevolking gehouden. Het onderzoek geeft inzicht in de woningvoorraad, vraag, aanbod en mogelijke tekorten en overschotten. Netto wordt er in de woningbouwprogrammering uitgegaan van het toevoegen van 200 tot 335 woningen per jaar.

Het woningbouwprogramma in Steenbrugge bestaat globaal uit de volgende aantallen:

woningbouwcategorie (prijspeil 1-1-2015)	Uitgangspunt
sociale huur	130
vrije sector huur	ca. 70
10% koopwoningen € 170 - 210.000,-	ca. 20
40% koopwoningen € 210 - 235.000,-	ca. 80
25% koopwoningen € 235 - 270.000,-	ca. 50
25% koopwoningen € 270.000,-	ca. 50
<b>totaal</b>	<b>max. 410</b>

Het ontwikkelen van het woningbouwprogramma Steenbrugge zal gefaseerd, in circa vier jaar, worden uitgevoerd (zie hiervoor ook paragraaf 2.2.1), waarbij het gaat om circa 100 woningen per jaar.

In de totale woningbouwprogrammering zijn meerdere woningbouwprojecten opgenomen die in totaal passend zijn binnen de kwantitatieve ramingen. Steenbrugge past dan ook qua aantal woningen binnen de kwantitatieve behoefte vanuit de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel kunnen in de periode 2010-2015 in de gemeente Deventer 2000 woningen toegevoegd worden, waarvan 1250 nieuwe woningen. Van deze 1250 nieuwe woningen zijn inmiddels reeds 666 woningen netto aan de voorraad toegevoegd en is er op basis van deze afspraken nog voldoende ruimte over. De prestatieafspraken lopen echter tot 2015 en worden, gezien de huidige ontwikkelingen, niet meer vernieuwd op de manier zoals dit in 2010 is afgesproken. Op dit moment is een onderzoek in voorbereiding waarin de woningbehoefte in Overijssel wordt onderzocht. De eerste resultaten (in concept) lijken er op te wijzen dat er in de regio Salland geen sprake is van overcapaciteit en dat er in Deventer nog voldoende ruimte is. Het ontwikkelen van 410 woningen in Steenbrugge past in deze (concept)rapportage. Met het realiseren van dit aantal woningen wordt voorzien in een eigen behoefte.

In de regio Stedendriehoek is eveneens onderzoek in voorbereiding naar de ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe plannen. Hiervan zijn op dit moment nog geen cijfers beschikbaar.

#### *De behoefte - kwalitatief*

Uit de aangepaste woningbouwprogrammering van 2014 is gebleken dat met name behoefte bestaat aan middeldure en dure koopwoningen en sociale huurwoningen. In de programmering van Steenbrugge is ingespeeld op deze behoefte door een groot aantal sociale huurwoningen te realiseren, alsmede een groot aantal koopwoningen in de middeldure categorie.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt ook dat in Steenbrugge een grote behoefte bestaat aan eengezinswoningen en dat er geen behoefte is aan appartementen. De behoefte aan vrijstaande/twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen ligt nagenoeg gelijk.

Het woningbouwprogramma Steenbrugge voorziet daarnaast in een aantal vrije sector huurwoningen. De huidige ontwikkelingen in de markt ten aanzien van oa hypotheekverstrekking laten een toenemende behoefte zien aan dit segment. Daarnaast maakt dit segment een doorstroming vanuit sociale huurwoningen mogelijk waardoor deze voor de primaire doelgroep beschikbaar komen. Om deze redenen is dit segment in het woningbouwprogramma Steenbrugge opgenomen.

Vanuit de ontwikkelaar is een registratie bijgehouden waaruit blijkt dat er meer dan 660 personen zich geïnteresseerd hebben getoond voor een woning in Steenbrugge. Hiervan zijn de meeste personen geïnteresseerd in rijwoningen (ca. 310), een groot deel is geïnteresseerd in een twee-onder-een-kapwoning (ca. 200) en het overige deel is geïnteresseerd in een vrijstaande woning (ca. 75) of heeft geen voorkeur aangegeven (ca. 75).

Met de ontwikkeling van Steenbrugge wordt een bijzondere wijk gerealiseerd, de wijk zal zich onderscheiden van overige woningbouwplannen vanuit het thema duurzaamheid. In paragraaf 4.2.8 wordt nader ingegaan op de bijzondere kwaliteit die in Steenbrugge gerealiseerd zal worden. Een belangrijk aspect is dat de eerste 400 woningen van Steenbrugge worden aangelegd zonder gasaansluiting. Er zal sprake zijn van een duurzame energievoorziening. Een dergelijk aanbod is elders in de gemeente niet beschikbaar.

#### *Gevolgen voor leegstand*

De achterliggende gedachte van de ladder is het tegengaan van structurele leegstand. Het realiseren van het Steenbrugge dorp zal op gemeentelijk niveau zorgen voor doorstroom van inwoners van de gemeente. Het ligt echter niet in de verwachting dat er structurele leegstand ontstaat door het achterlaten van woningen. Het zal naar verwachting gaan om een verspreid aantal woningen die achtergelaten worden, waar het bij koopwoningen niet aannemelijk is dat deze leeg komen te staan. Indien het om huurwoningen gaat is hier, gezien de bestaande behoefte aan huurwoningen, de verwachting dat deze eveneens snel weer bewoond zullen worden.

Het realiseren van de wijk Steenbrugge heeft ook positieve gevolgen voor de omgeving. In 2012 zijn er plannen gemaakt voor het herstructureren van het nabij gelegen wijkwinkelcentrum Keizerslanden. Bij deze planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met de komst van Steenbrugge. Inmiddels zijn de plannen voor de herstructurering van het winkelcentrum aangepast aan de huidige markt en zal een minder groot, maar wel kwalitatief gezond winkelcentrum ontwikkeld worden. Het realiseren van een nieuwe wijk geeft de ontwikkeling van het winkelcentrum een positieve impuls, waardoor de kans op leegstand binnen het winkelcentrum wordt verkleind.

Ook het multifunctioneel centrum 'Kei 13', gelegen aan de rand van wijk Keizerslanden tegen het plangebied van de nieuw te ontwikkelen wijk Steenbrugge, krijgt door de ontwikkeling van Steenbrugge een positieve impuls. De in het centrum aanwezige basisscholen zullen een nieuwe aanwas van leerlingen tegemoet kunnen zien, waardoor de huidige krimp van leerlingen zal verminderen en daardoor ook een positief gevolg heeft voor (dreigende) leegstand. Ook de sportverenigingen in het centrum kunnen zich gaan richten op de nieuwe bewoners van Steenbrugge. Dit geldt eveneens voor de sportverenigingen (atletiek, rugby) en het zwembad op het sportcomplex Keizerslanden.

Het ten zuiden van de nieuwe wijk Steenbrugge gelegen Zandweteringpark is opgezet, ingericht en gerealiseerd met het oog op de stedelijke uitbreiding van Steenbrugge. Het Zandweteringpark draagt bij aan het verhogen van de woonkwaliteit in het noorden van Deventer.

### 3.2.3.2 *De behoefte kan niet worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied*

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Feitelijk is het gebied Steenbrugge ingericht als agrarisch gebied. Het gebied ligt aan de rand van het bestaand stedelijk gebied, maar is niet als zodanig aan te merken aangezien de functies die op dit moment in het gebied aanwezig zijn niet getypeerd kunnen worden als zijnde stedelijke functies.

De locatie is al sinds de jaren '50 van de vorige eeuw benoemd als potentiële woningbouwlocatie. Stedenbouwkundig betreft het een logische uitbreidingslocatie vanwege de ligging, grenzend aan de rand van het stedelijk gebied. Het betreft geen solitair liggend gebied in het buitengebied, maar wordt omgeven door de stad Deventer en het dorp Diepenveen.

De te realiseren 410 woningen kunnen niet worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Met name vanwege de bijzondere kwaliteit van de te realiseren woningen op het gebied van duurzaamheid is het moeilijk deze elders te realiseren. Binnen het stedelijk gebied zijn diverse woningbouwplannen bekend, veel van deze plannen richten zich op de transformatie van bestaande gebouwen tot woningbouw, onder andere ten behoeve van appartementen. In het woningbouwprogramma voor Steenbrugge zijn onder andere 130 sociale, grondgebonden huurwoningen opgenomen. In het bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor het realiseren van dit aantal en type woning. Ook de overige woningen zijn niet op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Een van de inbreidingslocaties in het bestaand stedelijk gebied is het Hoornwerk, hier wordt een plan ontwikkeld voor circa 40 stadswoningen welke in een andere typologie vallen dan de woningen in het programma van Steenbrugge Dorp. Bij andere locaties zoals het voormalige Geertruiden ziekenhuis en Larenstein gaat het om locaties waar bestaand vastgoed aanwezig is en zal worden omgevormd naar

een andere functie. Dit zou een woonfunctie kunnen zijn, maar ook op deze locaties is het programma van Steenbrugge niet in te passen.

Het transformeren van leegstaande panden (kantoren, bedrijfspanden, maatschappelijk vastgoed etc.) levert niet de woningbouwcategorieën op waar in onderhavig plan behoefte aan is. Het slopen en herbouwen op de betreffende locaties is een theoretische mogelijkheid, echter stuit onder andere op financiële bezwaren. Ook de locatie van bepaald leegstaand vastgoed, voor zover er nog geen plannen bekend zijn voor transformatie tot woningbouw, leent zich veelal niet voor het realiseren/transformeren tot woningbouw, dit gezien de ter plaatse aanwezige milieusituatie (belemmerend voor bedrijven in de omgeving alsmede in strijd met een goed woon- en leefklimaat).

Gezien bovenstaande is aangetoond dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief niet op te vangen is in het bestaand stedelijk gebied en is uitbreiding op de betreffende locatie gerechtvaardigd.

### 3.2.3.3 *De locatie is passend ontsloten (multimodaal)*

Steenbrugge dorp wordt ontsloten voor autoverkeer vanaf Keizerslanden. De nieuwe wijk is te bereiken via een nieuwe brug over de Zandwetering. De kruising Karel de Grotelaan / Wezeland is hiertoe al geschikt gemaakt.

Parallel aan de hoofdontsluitingsweg wordt een fietspad aangelegd welke aansluit op de bestaande fietsstructuur in het Zandweteringpark en richting het centrum van Deventer. De fietser kan het plangebied tevens bereiken via het fietspad vanaf de Raalterweg, langs de begraafplaats, en vanuit het noorden vanaf de Wechelerweg over het boslaantje.

Het plangebied is in de huidige situatie reeds bereikbaar met het openbaar vervoer. De streekbus (lijn 165) in de richting van Raalte / Station Deventer is bereikbaar op een afstand van circa 450 meter, bushalte aan de Raalterweg ter hoogte van de begraafplaats. Op een afstand van circa 350 meter is de bushalte aan de Karel de Grotelaan bereikbaar (lijn 4), in de richting van Schalkhaar, Raalte via Heeten en het Station Deventer. Op dezelfde lijn is ook een bushalte aanwezig op het Wezenland, op een afstand van circa 400 meter van het plangebied. De genoemde afstanden zijn acceptabele loopafstanden.

In het stedenbouwkundig plan is met het profiel van de toegangsweg rekening gehouden met een mogelijkheid om een busontsluiting te kunnen realiseren. Gezien de bezuinigingen in het openbaar vervoer is het echter niet waarschijnlijk dat deze ontsluiting gerealiseerd gaat worden.

Geconcludeerd kan worden dat de locatie Steenbrugge dorp passend ontsloten is voor nagenoeg alle vormen van vervoer.

### 3.2.3.4 *Conclusie*

Gezien bovenstaande is elke trede van de ladder beargumenteerd en voldoet de ontwikkeling aan de artikel 3.1.6, lid 2 Bro, de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In het kader van de regionale woonafspraken is het concept uitwerkingsplan voorgelegd aan de 8 omliggende gemeenten (Zutphen, Lochem, Epe, Brummen, Apeldoorn, Voorst, Raalte en Olst-Wijhe). Met de meest relevante plangemeenten hebben (Apeldoorn, Voorst, Raalte en Olst-Wijhe) ambtelijke overleggen plaatsgevonden. Alle gemeenten hebben kunnen instemmen met het plan voor de eerste 410 woningen. Aan de hand hiervan heeft ook de provincie te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het uitwerkingsplan.



### **3.2.4 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)**

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst vinden we belangrijk in Europa. De nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Deventer valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan vastgesteld, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen.

#### *Conclusie*

De Europese kaderrichtlijn doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig uitwerkingsplan.

### **3.2.5 Het Nationaal Waterplan (2009)**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming van het land tegen overstromingen, op de beschikbaarheid van voldoende schoon drinkwater en voldoende water dat bruikbaar is voor verschillende andere doeleinden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de watertoets moet worden aangetoond op welke wijze in het betreffende ruimtelijke plan rekening is gehouden met de doelstellingen van het waterbeleid.

#### *Conclusie*

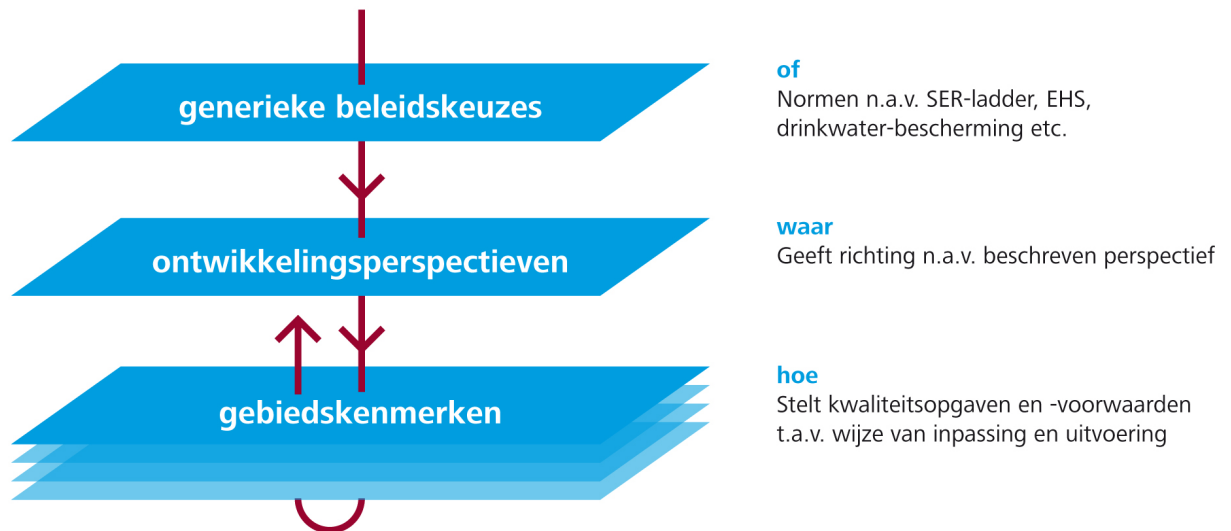
Het Waterplan doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig uitwerkingsplan. Wel heeft het beleid uit het Waterplan doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

## **3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009**

De Omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft het integrale, provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.

## Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskkenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

### 1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffende onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur.

Het voorliggende uitwerkingsplan betreft een locatie die in de omgevingsvisie is aangewezen als 'geplande woonwijk'. Voor deze gebieden vraagt de provincie in de visie om de behoefte aan deze geplande nieuwe woonmilieus te onderbouwen middels de woonvisie en de SER ladder.

Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd:

- gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (incl. schuifruimte) beschikbaar gemaakt kan worden;
- vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- aanleg van nieuwe terreinen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden.

Voor de nieuwe wijk Steenbrugge geldt dat er geen sprake is van herstructurering, het gaat om een uitbreidingswijk. Zoals al onderbouwd in trede twee van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.2.3) is er binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voor het opvangen van de behoefte. Binnen de bestaande herstructureringsgebieden zoals de Rivierenwijk blijft het aantal woningen nagenoeg gelijk ten opzichte van voor de herstructurering, wel wordt in deze wijk ingezet op het toevoegen van kwaliteit in de zin van het type woningen. De behoefte zoals verwoord in het woningmarktonderzoek uit 2014 kan niet volledig opgevangen worden in het bestaande stedelijk gebied waardoor uitbreiding gerechtvaardigd is.

Bij het ontwerpen van Steenbrugge dorp is rekening gehouden met de gebiedskenmerken, zie verder in deze paragraaf alsmede het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan, opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 2 van deze toelichting.

## 2. Beleidsambities

De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'Steden als motor', met als aanduiding 'geplande woonwijk'.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief is de belangrijkste kwaliteitsambitie de 'brede waaier aan woon-, werk en mixmilieus'. Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningsmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Voor de geplande nieuwe woonmilieus geldt dat de behoefte onderbouwd moet worden middels de woonvisie en de SER ladder.

Het ontwikkelen van de nieuwe woonwijk betreft zoals hierboven benoemd geen herstructurering, maar de uitbreiding is gezien de behoefte te rechtvaardigen.

## 3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:

- I. natuurlijke laag: het plangebied ligt binnen de natuurlijke laag van dekzandvakte en ruggen. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen droog en nat functioneel meer sturend en leefbaar te maken. En daarnaast de strekkingsrichting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Nieuwe ontwikkelingen die plaats vinden dragen bij aan het zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen. Het ontwerp van Steenbrugge dorp is gebaseerd op en geïnspireerd door het aanwezige Sallands landschap. Het is de bedoeling dat het dorp de uitstraling heeft op een natuurlijke manier gegroeid te zijn. Waarbij ook de landschappelijke en natuurlijke elementen een plek hebben gekregen in het ontwerp. In het Stedenbouwkundig plan (Bijlage 1) en het beeldkwaliteitplan (Bijlage 2) wordt hier nader op ingegaan.
- II. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied ligt binnen het 'essenlandschap'. Het gebied is van oudsher in gebruik geweest als agrarisch gebied, aangelegd op de rand van een dekzandrug. De dekzandrug ligt centraal in het gebied, en is afleesbaar door het hoogteverschil wat aanwezig is in het verlengde van de laan langs de zuidzijde van de begraafplaats en de steilrand centraal in het plangebied. Vanuit de gebiedskenmerken is van belang dat ontwikkelingen binnen het essenlandschap plaatsvinden met respect voor en bijdragen aan de aanwezige bebouwingsstructuren en versterking van het landschappelijk raamwerk. In het ontwerp van de nieuwe woonwijk heeft het landschap een grote rol gespeeld. Getracht is een ontwerp te creëren waarbij sprake is van een organisch gegroeid dorp, zoals ook van oudsher mogelijk zou zijn geweest. Op deze manier, en door het aanbrengen van bepaalde zichtlijnen en groenstructuren in

het woongebied, alsmede door gebruikmaking van de hoogte verschillen in het terrein, wordt rekening gehouden met en verwezen naar het typerende Sallands landschap.

- III. stedelijke laag: het plangebied is in de stedelijke laag niet opgenomen.
- IV. lust- en leisurelaag: in het plangebied is vanuit ervaringen opgenomen dat er sprake is van donkerte. Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier. In de ambitie voor de lust- en leisuregebieden is aangegeven dat de waarden in een gebied zo veel mogelijk behouden en beleefd moeten worden. Beleving door bijvoorbeeld het vertellen van het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. In het ontwerp van Steenbrugge dorp is dit verhaal opgenomen. Uitgangspunt is het Sallands landschap geweest. De te realiseren bebouwing vertelt het verhaal. De relatie van het nieuwe dorp met het aansluitende gebied, waaronder het Zandwetering Park, zorgt voor het stimuleren van de beleefbaarheid en de toegankelijkheid van het landschap.

### Conclusie

Het plan past binnen de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

### Omgevingsverordening

Om het beleid dat is verwoord in de Omgevingsvisie door te laten werken is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009.

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regedruk.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgroningen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavig uitwerkingsplan sluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, Nationaal Landschap, intrekgebied, grondwaterbeschermingsgebied of primair watergebied.

Het plangebied ligt binnen een dijkkring, Dijkkring 53 Salland. Dit is een gebied met risico op overstroming. Voor het plangebied geldt dat er weinig urgentie is om beschermende maatregelen te

nemen aangezien het gebied langzaam en minder diep onder zal lopen. Wel is aandacht besteed aan een overstromingsrisico, zie hiervoor paragraaf 4.4.5.

Ook ligt het plangebied in de 'boringsvrije zone Diep pakket Salland' in het kader van de drinkwatervoorziening. In het plangebied is het met name van belang rekening te houden met de ligging in het diepe watervoerende pakket in Salland. Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er alleen sprake zijn van bodemenergiesystemen in het ondiepe pakket (tot 50 m diepte). Hierop is een uitzondering mogelijk voor het installeren van een bodemenergiesysteem, indien op basis van een boring ter plaatse van de voorgenomen activiteit wordt aangetoond dat de slecht doorlatende laag dieper ligt dan vijftig meter onder het maaiveld en de activiteit wordt uitgevoerd tot maximaal de diepte waarop de top van de slecht doorlatende laag is aangetroffen. Voor de exacte bepalingen wordt verwezen naar de Omgevingsverordening Overijssel (Omgevingsverordening Overijssel, paragraaf 3.2.3. Boringsvrije zones, artikel 3.2.3.1. en verder).

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften vanuit de verordening.

### **3.3.2 Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta**

Waterschappen hebben een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Wettelijk vastgelegde taken zijn onder andere:

- een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (opper)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- het zuiveren van afvalwater: Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, ook is het een ambitie om van deze stoffen nieuwe producten te maken en nieuwe toepassingen te zoeken.

In het waterbeheerplan wordt beschreven hoe het waterschap deze taken wil uitvoeren in de periode 2016-2021. Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

#### *Conclusie*

In de watertoets wordt ingegaan op de aspecten die genoemd zijn in het Waterbeheerplan, zoals welk overstromingsrisico in het plangebied geldt, en welk (opper)water in het plangebied aanwezig is. De watertoets is in het uitwerkingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.4. Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 *Structuurplan Deventer 2025 (2004)*

In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Deventer wil ruimte bieden aan voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken. De kern van het Structuurplan 2025 wordt gevormd door de ontwikkelingsmodellen voor zowel de korte termijn, de middellange als de lange termijn en het integraal ontwikkelingsperspectief voor Deventer Stad.

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering één van de belangrijkste opgaven, samen met de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties. Naast deze opgaven is echter ook ruimte voor uitbreiding. Als een van de te ontwikkelen uitbreidingslocaties wordt Steenbrugge benoemd. Voor de ontwikkeling van Steenbrugge wordt onder andere van belang geacht dat er aandacht is voor de groene geleiding van de aangrenzende ruimten.

#### Conclusie

In het structuurplan wordt Steenbrugge aangewezen als toekomstige uitbreidingslocatie voor woningbouw. Onderhavig uitwerkingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten zoals opgenomen in het structuurplan.

### 3.4.2 *Nota Hoofdwegenstructuur en Fietsbeleidsplan*

In de Nota Hoofdwegenstructuur (december 2001) wordt uitgegaan van een gefaseerde inrichting van grotere verblijfsgebieden in de gemeente, waarbij een synthese wordt gezocht tussen enerzijds een goede bereikbaarheid van de stad en haar economische centra en anderzijds een behoud en waar mogelijk versterking van de leefbaarheid en verkeersveiligheid.

In het bestemmingsplan Steenbrugge is beargumenteerd dat met het realiseren van de gehele wijk Steenbrugge de verkeersdruk op de toevoerende wegen naar het Hanzetracé verder zal gaan toenemen. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat het voor de hand ligt om het gebruik van de N348 te bevorderen. Door het verkeer op de Raalterweg stad-inwaarts in met name de ochtendspits te doseren wordt het gebruik van deze weg gestimuleerd. Ook wordt de druk op het Hanzetracé enigszins beperkt en de ontsluiting van Steenbrugge wordt beter gefaciliteerd.

In onderhavig uitwerkingsplan wordt geen ontsluiting op de Raalterweg opgenomen. De eerste fase van Steenbrugge wordt geheel ontsloten richting de Karel de Grotelaan.

In het Fietsbeleidsplan 2000+ (2001) wordt uitgegaan van een netwerk met non-stop en primaire fietsverbindingen waarop Steenbrugge wordt aangesloten. In het Zandweteringpark is reeds een netwerk van fietspaden aangelegd welke aansluiten op de fietsverbinding langs de Raalterweg end e Boxbergerweg. Steenbrugge Dorp sluit aan op deze bestaande fietsverbindingen.

#### Conclusie

Het uitwerkingsplan sluit aan bij de uitgangspunten zoals opgenomen in bovengenoemde beleidsdocumenten.

### **3.4.3 Woonvisie 2008+ (2009), herijking woonvisie (2014), Woningmarktonderzoek 2014 (nov. 2014)**

De Woonvisie 2008+ is op 25 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is gebaseerd op de volgende 4 uitgangspunten:

1. Voldoende woningen van goede kwaliteit: De basis hiervoor zijn de prognose van bevolking en huishoudens en de woonwensen zoals die uit de beschikbare onderzoeken blijken.
2. Deventer ongedeelde samenleving: Dit uitgangspunt handhaven wij met kracht ook de komende periode.
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners: Juist door de keuzevrijheid voor alle inwoners te garanderen richten wij ons met name op een aantal doelgroepen voor wie die keuzevrijheid vaak niet vanzelfsprekend is.
4. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen: Die beschikbaarheid willen wij in sterke mate realiseren door de doorstroming aan te jagen en de zogenoemde "goedkope scheefheid" te verminderen.

In de Woonvisie 2008+ is de behoefte tussen 2008 en 2018 berekend. Uitkomst van deze berekening is dat er jaarlijks behoefte is aan circa 450 woningen (netto, dus nieuwbouw minus sloop).

Eind 2013 heeft een herijking van de woonvisie plaatsgevonden. In deze herijking is opgenomen dat de uitgangspunten uit de woonvisie wellicht wat algemeen zijn geformuleerd, maar nog wel steeds van toepassing zijn. Kwantitatief is echter de jaarlijkse behoefte aan woningbouw omlaag bijgesteld naar circa 200 tot 335 woningen per jaar. Ook de kwalitatieve vraag wordt in de herijking aan de orde gesteld, wat heeft de Deventer samenleving nodig, wat voor woonstad willen we zijn, in welke vorm (woningen) en op welke plek (wijk). Een van de constatering is dat de goedkope huursector meer onder druk staat en dat het probleem van scheefwonen aanwezig is.

In november 2014 heeft een woningmarktonderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek is onder andere gekeken naar de samenstelling van de bevolking, de woningvoorraad, verhuisbewegingen en de verhuisgenegenheid. In het onderzoek wordt uitgegaan van het toevoegen van 200 tot 335 woningen per jaar.

#### Conclusie

Bovengenoemd beleid en onderzoek richt zich onder andere op de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbouwbehoefte. Het woningbouwprogramma dat in Steenbrugge wordt gerealiseerd past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen deze beleidsdocumenten. Op de behoefte wordt uitgebreid ingegaan in paragraaf 3.2.3, waar het realiseren van Steenbrugge dorp wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.4.4 Gemeentelijk waterbeleid**

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020).

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de in de regio gevestigde waterschappen, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Het plan beschrijft de ambities en de koers voor het waterbeleid in de gemeente Deventer. Het waterplan is nog steeds actueel, maar de werkwijze was omslachtig. De waterpartners hebben daarom gekozen voor een nieuwe overleg- en samenwerkingsstructuur in de vorm van een wateragenda.

Op de wateragenda van Deventer staan een aantal thema's centraal. Deze thema's zijn uitgewerkt in

aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

- Veilig en robuust
- Milieu en gezondheid
- Beleving, bewustwording en participatie

Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken.

De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer)
- inzameling en verwerking van afloeiend hemelwater (nieuwe Waterwet)
- aanpak en voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied (nieuwe Waterwet)

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijke watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleeigenaar. De perceeleeigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020 is aangegeven hoe de gemeente met deze zorgplichten omgaat.

Zorgplicht stedelijk afvalwater: Onder de straat liggen door de hele gemeente honderden kilometers leidingen. Hiervoor zijn putten, straatkolken en honderden pompjes aangelegd. Het hele systeem zorgt er voor dat afvalwater bij de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan komt. Hier zorgt het waterschap voor de zuivering. Het gezuiverde water komt daarna in de IJssel.

De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de riolering.

Zorgplicht hemelwater: De nieuwe Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceelseigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

Zorgplicht grondwater: Volgens de wetgeving moet de gemeente voor nieuwe situaties structurele grondwaterproblemen voorkomen of beperken, voor zover dit niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie valt. De zorgplicht grondwater benadrukt de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen: Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is zij verantwoordelijk voor een goede afweging en implementatie van het waterbelang bij nieuwe ruimtelijke plannen. Hiervoor is het instrument van de watertoets ontwikkeld.

### Conclusie

In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In paragraaf 4.4 is het resultaat van de watertoets opgenomen. De ontwikkeling past binnen de kaders die gesteld worden in het gemeentelijk waterbeleid.



### 3.4.5 Groenbeleidsplan (2007)

Het groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken is in het groenbeleidsplan een visie op het groen (wat willen we bereiken) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd.

De groenvisie is: *"De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust beheren"*.

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen;
- een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie in de praktijk.

Voor Steenbrugge is in de ontwerpfase rekening gehouden met het "omgevings- en beheerbewust ontwerpen". Hierbij is kennis van het landschap, de cultuurhistorie, de stedenbouwkundige structuur, het water, het (gewenste) gebruik en van de (on)mogelijkheden in het beheer gebruikt als input.

#### Conclusie

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is veel aandacht besteed aan zowel de inrichting als het toekomstige beheer van het groen in de nieuwe wijk. In het uitwerkingsplan is de hoofdgroenstructuur als zodanig bestemd. Binnen het woongebied zijn ook groenvoorzieningen mogelijk. De uitvoering van het uitwerkingsplan zal de realisatie van de doelstellingen in het Groenbeleidsplan niet belemmeren.

### 3.4.6 Beleidsnota beroep en bedrijf aan huis

De beleidsnota 'Beroep en Bedrijf' aan huis biedt duidelijkheid over wanneer het wel en wanneer het niet mogelijk is een bedrijf of beroep aan huis te hebben. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten thuis kan een positieve uitstraling hebben op de woonomgeving; het kan de wijk of buurt verlevendigen. In sommige gevallen kan het echter ook ongewenste situaties met zich meebrengen. Zo kan een bepaalde activiteit bijvoorbeeld een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben of voor anderen overlast met zich mee brengen. Onderstaande criteria zijn ter voorkoming van deze ongewenste situaties.

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen nadelige invloed zijn op de normale afwikkeling van het verkeer

- er geen nadelige toename van de parkeerbehoefte ontstaat.
- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

#### Conclusie

Ook in Steenbrugge is de mogelijkheid opgenomen dat bij elke woning een beroep- of bedrijf aan huis kan worden opgericht.

### **3.4.7 Structuurschets Steenbrugge (2005), Masterplan Steenbrugge (2006)**

De Structuurschets Steenbrugge (vastgesteld september 2005) beschrijft de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk, de filosofie die ten grondslag ligt aan de ontwikkeling van het stedenbouwkundige ontwerp en de voorwaarden en organisatie voor realisatie.

In het Masterplan Steenbrugge (vastgesteld december 2006) wordt het ruimtelijk-functioneel-programmatisch ontwikkelingskader aangegeven voor de planontwikkeling van Steenbrugge. Het Masterplan bouwt verder op de Structuurschets Steenbrugge en zo vormen zij samen de basis voor het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan, het onlangs vastgestelde stedenbouwkundig plan alsmede onderhavig uitwerkingsplan.

Voor een beschrijving van het nieuwste stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan wordt verwezen naar hoofdstuk 2, alsmede naar Bijlage 1 en Bijlage 2 bij deze toelichting.

### **3.4.8 Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan "Sallands Dorp" (2009)**

Samen met het opstellen van het globaal moederplan Steenbrugge is een stedenbouwkundig plan alsmede een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het stedenbouwkundige plan (status voorlopige ontwerp) is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 1 december 2009.

Het beeldkwaliteitplan is samen met onder andere het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2010. In het beeldkwaliteitplan wordt vanuit een inspirerende en verhalende lijn de ambitie voor architectuur en stedenbouw beschreven, vanuit een zogenaamde 'narratieve benadering'.

Bovengenoemde documenten hebben ten grondslag gelegen aan de nieuwe versies van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan (zie Bijlage 2 en 3).

## Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

#### 4.1.1 Archeologie

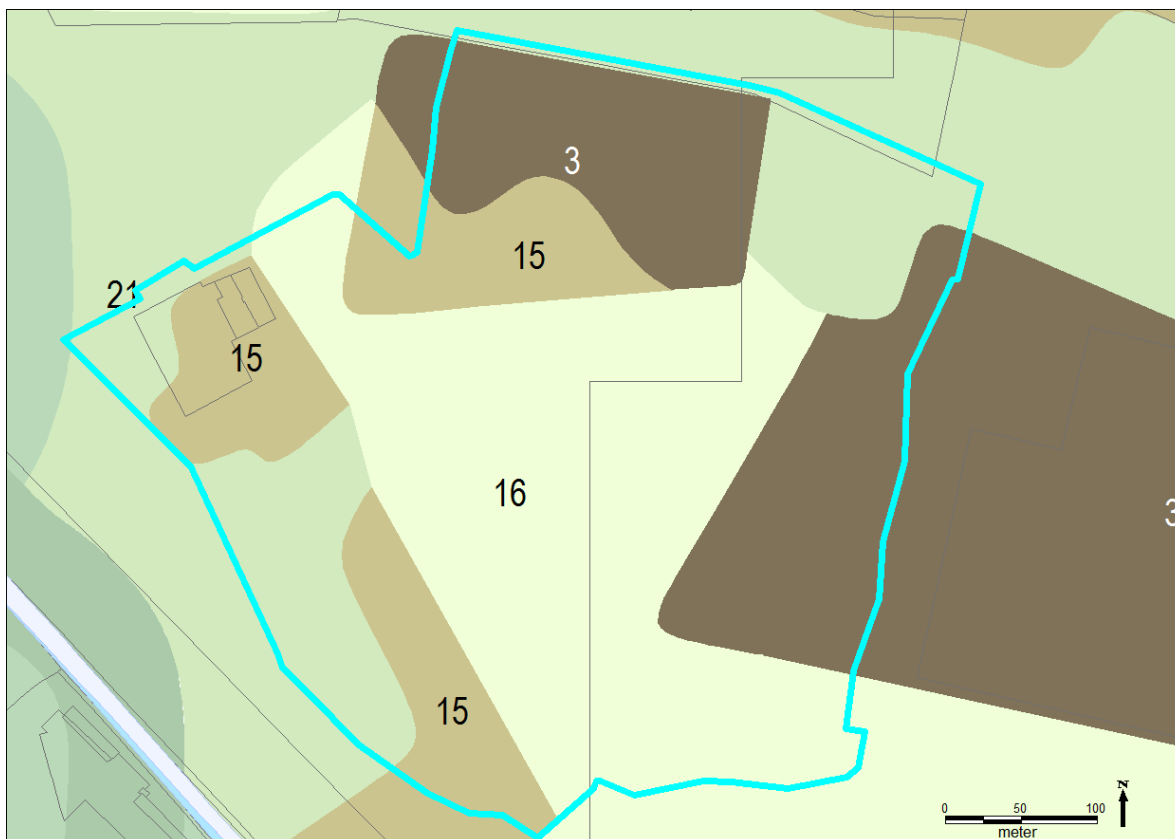
##### 4.1.1.1 Archeologische verwachting

In 2013 is een nieuwe archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Deventer opgesteld. De verwachting in deze kaart is opgebouwd uit twee lagen: de fysisch geografische verwachting en de historische verwachting. Uitgangspunt is dat tot de vroege middeleeuwen de mens zich vooral naar het landschap schikte en dat de ontwikkeling van het landschap daarom kan worden gebruikt om de kans op archeologische resten te voorspellen. Vanaf de late middeleeuwen gaat de mens dit landschap steeds meer naar zijn hand zetten, waardoor een zuiver fysisch deterministisch model niet meer volstaat. Daarom is op basis van historische bronnen een historische verwachting toegevoegd.

##### Fysisch geografische verwachting

Het plangebied ligt in een dekzandlandschap op de overgang naar een beekdallandschap. In het noorden en in het oosten liggen hoge dekzandduinen met plaggendek (zie onderstaande afbeelding). Bij het bestuderen van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) valt op dat de oorspronkelijke morfologie van de dekzandvormen in het gebied is aangetast. De hogere terreindelen vertonen scherpe hoekige contouren, wat erop wijst dat de oorspronkelijke dekzandrug op die plaatsen moet zijn afgegraven of geëgaliseerd. Centraal in het plangebied ligt volgens de geomorfologische kaart uit 2013 een fluviatiele terrasrest met (oud) dekzand, die gedeeltelijk is afgedekt met een 30-50 cm dikke conserverende laag. In het zuidwesten en het noordoosten van het plangebied ligt een verspoelde dekzandvlakte met beekafzettingen.

De hogere delen en de flanken van een dekzandrug waren in de prehistorie geliefde locaties om te verblijven. De dekzandduin heeft daarom een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten, zoals bijvoorbeeld erven en grafvelden. Het deel van het plangebied dat bestaat uit een fluviatiele terrasrest met (oud) dekzand of een verspoelde dekzandvlakte met beekafzettingen heeft een lage verwachte dichtheid aan archeologische resten.



afbeelding 4.1 Het plangebied op de geomorfologische verwachtingskaart uit 2013

Voor het gebied van de hoge dekzandduin geldt dat de eventuele archeologische resten afgedekt worden door een meer dan 50 cm dik plaggendek. Hierdoor zijn de eventueel aanwezige archeologische resten vermoedelijk goed geconserveerd.

#### Historische verwachting

In het plangebied lag de historische boerderij Steenbrugge. De boerderij wordt voor het eerst vermeld in 1533. Er is dan sprake van de ontginning van het gebied en de bouw van een boerderij. De boerderij was eigendom van de stad Deventer en werd verpacht. In 1750 bestond de boerderij uit 'huis, hof, schaapskot, berg (hooiberg) en landerijen'

Tijdens archeologisch onderzoek in 2011 zijn de restanten van een erf en de daarbij behorende randverschijnselen aangetroffen. Alle aangetroffen sporen en vondsten stammen uit de nieuwe tijd en dateren uit de 16<sup>de</sup> tot en met de 20<sup>ste</sup> eeuw. Er is dus geen sprake van de aanwezigheid van een middeleeuwse voorganger van de boerderij. De sporen bestonden voor het grootste deel uit goed herkenbare en goed geconserveerde paalkuilen, kuilen, greppels en/of sloten.

In de Tweede Wereldoorlog vervulde het erf en de directe omgeving ervan een rol in de Duitse verdedigingslinie rondom Deventer. Centraal in het plangebied heeft een luchtafweerstelling gestaan. Deze bestond uit commandoposten, een veldkeuken en stellingen van de zogenaamde Flugabwehrkanone (flaK). De luchtafweer is tussen 6 en 10 april 1945 door Canadese vliegtuigen van het type Typhoon met raketten onder vuur genomen. Het plangebied maakte ook deel uit van verdedigingslinie tegen de geallieerden, die aan het eind van de oorlog werd aangelegd door de Duitsers. Om de boerderij, die gevorderd was als versterkt onderkomen van de manschappen die de linies verdedigden, werden een loopgraaf met schuttersposities aangelegd om deze beter verdedigbaar te maken. Rondom de stad Deventer lag een ring van dergelijke versterkte boerderijen die een functie

hadden in de verdediging van de stad , die van strategisch belang was vanwege de spoor- en verkeersbrug over de IJssel. In april 1945 werd Deventer bevrijd door het Canadese leger.

Een gedetailleerdere beschrijving van de elementen en structuren waaruit de archeologische verwachtingskaart is opgebouwd en de onderbouwing van de hieraan gekoppelde beleidscategorieën is te vinden in de rapportages bij de archeologische verwachtingskaart en de archeologische beleidskaart. Deze rapportages maken daarmee onderdeel uit van de onderbouwing bij dit uitwerkingsplan.

#### 4.1.1.2 De archeologische beleidskaart 2015

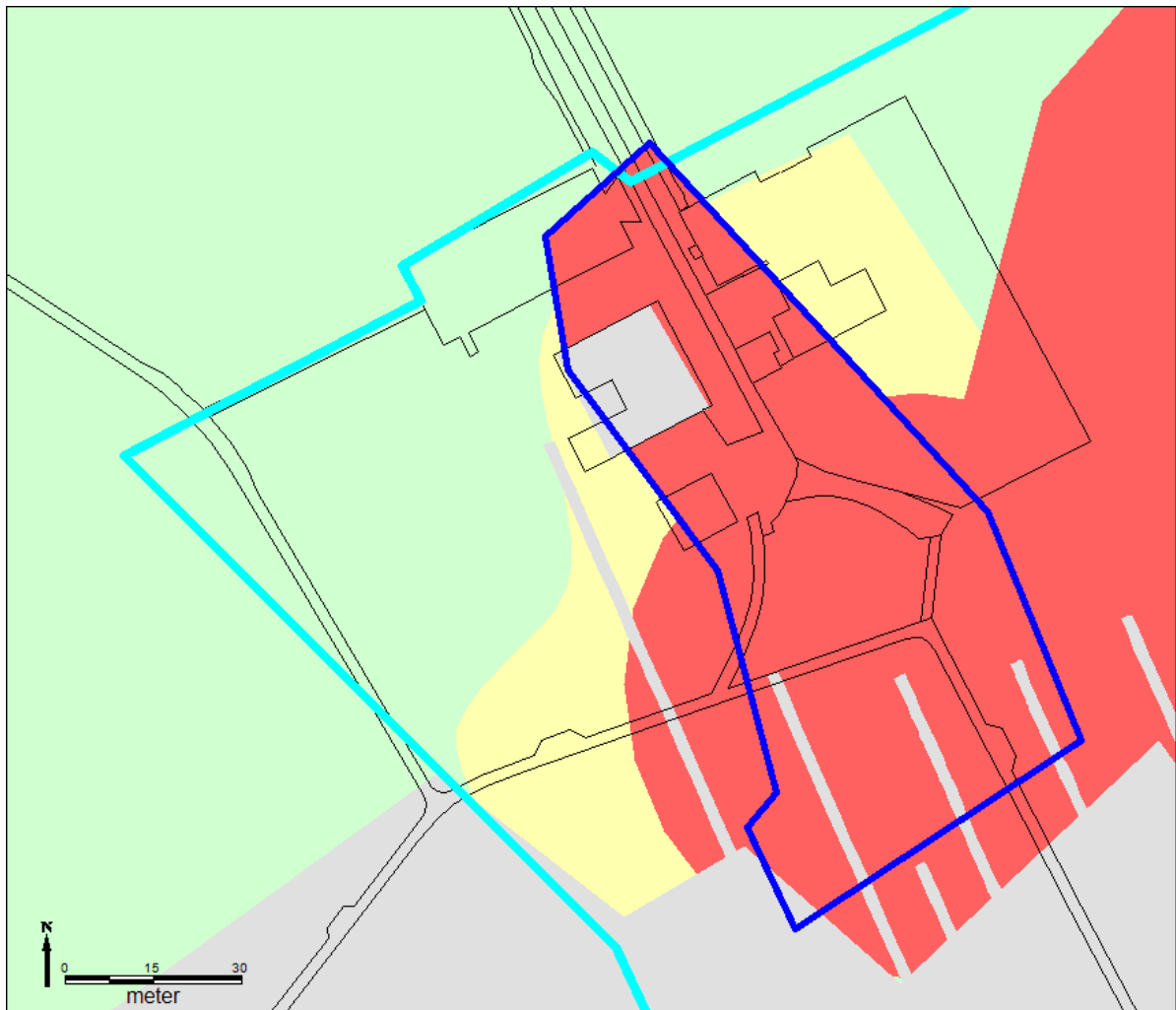
In 2015 is op basis van de archeologische verwachtingskaart door de gemeenteraad een beleidskaart vastgesteld. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden opgedeeld in zeven beleidscategorieën, met elk een eigen vrijstellingsdiepte en -grens. Een vrijstellingsgrens is de oppervlakte- of dieptemaat die maximaal verstoord mag worden zonder dat hier archeologische voorwaarden aan gesteld worden. Hierbij geldt: hoe hoger de verwachtingswaarde, hoe lager de vrijstellingsgrens.

De beleidskaart vormt in principe de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie in een bestemmingsplan. Voor het plangebied Steenbrugge geldt een bijzondere situatie. Op basis van de resultaten van archeologisch onderzoek in dit gebied, is door de gemeente Deventer op 13-12-2011 een selectiebesluit genomen, waarin, met uitzondering van één deelgebied (zone 1), het gehele plangebied is vrijgegeven. Dit betekent dat geconcludeerd is dat er voldoende archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en dat werkzaamheden hier zonder archeologische voorwaarden kunnen worden uitgevoerd. De aanwezigheid van archeologische resten kan echter niet worden uitgesloten. Indien archeologische resten worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de gemeentelijk archeoloog.

Eén deel (zone1, zie afbeelding 4.2) van het plangebied is in het selectiebesluit niet vrijgegeven. In dit deelgebied geldt het beleidsregiem van de beleidskaart. In dit deelgebied komen de beleidswaarden '4' en '0' voor. De beleidskaart vormt hier de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie.

Een deel van het deelgebied (zone 1, Waarde – Archeologie 0, op de onderstaande afbeelding grijs weergegeven) kent geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is door recente nieuwbouw en munitie - en archeologisch onderzoek (Waarde-Archeologie 0). De verwachting is dat er in de ondergrond van deze terreinen geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn.

In een zone van 50 m rond het centrale punt van het historische erf wordt beleidswaarde '4' gehanteerd (in onderstaande afbeelding in rood weergegeven). In dit gebied is in het uitwerkingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4 opgenomen. In paragraaf 5.3.3 wordt een nadere toelichting op deze bestemming gegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede uit de archeologische beleidskaart met daarop het niet vrijgegeven deel van het uitwerkingsplan binnen de donkerblauwe begrenzing (zone 1).

#### 4.1.2 Cultuurhistorie en monumenten

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Ook zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in het uitwerkingsplan aanwezig.

#### 4.2 Milieu-aspecten

Het uitwerkingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Voor dit uitwerkingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten getoetst / van belang:

- Bedrijven en milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Bodemkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Ecologie;
- Milieu-effectrapportage;

- Duurzaamheid;
- Gezondheidsrisico hoogspanningslijnen.

#### 4.2.1 **Bedrijven en milieuzonering**

##### 4.2.1.1 *Algemeen*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen. Anderzijds worden milieugevoelige functies als wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

##### 4.2.1.2 *Toetsing*

In de omgeving van de planuitwerking 1<sup>ste</sup> fase bevinden zich bedrijfsmatige en maatschappelijke voorzieningen: het Borgelerbad aan de Borgelerdijk 1, het Crematorium aan de Raalterweg 29, de Geitenhouderij aan de Raalterweg 8, de Veehouderij aan de Wechelerweg 39 en de Manege aan de Wechelerweg 8. Deze locaties zijn getoetst op hun milieuzone in relatie tot de gevoelige bestemming wonen en er is beoordeeld of hun rechten voldoende worden beschermd.

###### Geluidzone Borgelerbad, Borgelerdijk 1 (195 meter)

Het zwembad is een beperkt aantal dagen per jaar in werking (mei t/m september). De VNG-uitgave geeft een richtafstand van 200 meter tot het zwembad aan. De afstand van het zwembad tot het uitwerkingsplan bedraagt 360 meter e.v. Naar de effecten van het zwembad is in augustus 2006 een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Alcedo; situatie zwembad is sindsdien niet gewijzigd. Hierbij is ook rekening gehouden met het geluid dat afkomstig is van bezoekers. Uit het onderzoek blijkt dat bij een afstand van 195 meter vanuit het midden van het zwembad voldaan kan worden aan 50 dB(A).

Conclusie: De rechten van het zwembad worden voldoende beschermd. Een acceptabel woon- en leefklimaat is afdoende gewaarborgd.

###### Geurzone Crematorium Steenbrugge, Raalterweg 29 (100 meter)

De VNG-uitgave geeft voor een crematorium een zone van 100 meter aan voor geur en 30 meter voor geluid. In diverse Raad van State uitspraken wordt aangegeven dat voor de onderbouwing van de omgekeerde werking niet uitsluitend kan worden uitgaan van de vergunde milieuvergunningsituatie (het crematorium moet op de erfgrens aan de geurnorm voldoen). Er moet ook rekening worden gehouden met eventuele toekomstige uitbereidingen van het crematorium. Daarnaast is het vanuit een invulling van een goede ruimtelijke ordening niet ethisch om toekomstige bewoners mogelijk bloot te stellen aan de geurinvloed van een crematorium. Door de 100 meter zone aan te houden wordt dit voldoende

gewaarborgd. De afstand van het crematorium tot het uitwerkingsplan bedraagt circa 260 meter.

Conclusie: De rechten van het crematorium worden voldoende beschermd. Een acceptabel woon- en leefklimaat is afdoende gewaarborgd.

#### Geurzone geitenboerderij Raalterweg 8 (180 meter)

Volgens jurisprudentie moet van worst case benadering worden uitgegaan (berekenen geurzone vanaf de dichtst bijgelegen punt bouwvak). De geurzone van het bedrijf blijkt 180 meter. De afstand tot de plangrens van het uitwerkingsplan bedraagt maar liefst 500 meter.

Conclusie: De rechten van de geitenboerderij worden voldoende beschermd en voor de woonwijk Steenbrugge is een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd.

#### Geurzone veehouderij, camping Wechelerweg 39 (100 meter)

Voor de veehouderij geldt een vaste afstand van 100 meter (in het kader van de Wet Geurhinder en Veehouderijen en het Activiteitenbesluit) voor geluid geldt een richtafstand van 30 meter (VNG-Richtlijn) en voor de camping geldt een milieuzone van 50 meter. De afstand tot het uitwerkingsplan bedraagt circa 400 meter.

Conclusie: De rechten van de veehouderij en camping worden voldoende beschermd en voor de woonwijk Steenbrugge is een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd.

#### Geurzone manege Wechelerweg 8 (100 meter)

Voor de manege geldt een richtafstand van 100 meter. De afstand tot het uitwerkingsplan bedraagt circa 450 meter.

Conclusie: De rechten van de manege worden voldoende beschermd en voor de woonwijk Steenbrugge is een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd.

#### Begraafplaats (10 meter)

De VNG-richtlijn geeft een zone van 10 meter aan. Er is geen reden hier van af te wijken. De afstand tot het uitwerkingsplan bedraagt zeker 50 meter.

Conclusie: De rechten van de begraafplaats worden voldoende beschermd en voor de woonwijk Steenbrugge is een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd.

#### 4.2.1.3 *Conclusie*

Het uitwerkingsplan Steenbrugge heeft geen beperkingen op de in de omgeving aanwezige maatschappelijke c.q. bedrijfsmatige functies. Ook zijn de zoneringsafstanden dusdanig dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 4.2.2 **Geluid**

#### 4.2.2.1 *Algemeen*

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Eén van de wijzigingen is de invoering van de dosismaat L<sub>den</sub> voor weg- en railverkeerslawaaai. Een eventueel te nemen hogere grenswaarde besluit moet de gemeente nu zelf nemen. De voorkeursgrenswaarde is ook verlaagd veranderd van 50 dB(A) naar 48 dB.

Indien de geluidbelasting hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde dient onderzocht te worden



of geluid reducerende maatregelen toepasbaar zijn. Wanneer dit niet het geval is dient een hogere grenswaardenprocedure te worden gevolgd. Boven de 63 dB kan in principe geen hogere grenswaarde worden verkregen en kan binnen het normstelsel van de Wet geluidhinder niet worden gebouwd. De geluidswering van de gevels van de nieuw te bouwen woningen moet voldoende zijn om een binnen niveau van 33 dB te garanderen.

#### 4.2.2.2 Onderzoek en toetsing

In de nabijheid van het plangebied zijn twee geluid gezoneerde wegen gelegen. Het betreft de Raalterweg ten oosten en de Wechelerweg ten noorden van het plangebied. De nieuwbouwwijk zal worden ontsloten door een nieuw aan te leggen wijkontsluitingsweg aan de zuidzijde van het plangebied.

Naar het geluid, afkomstig van het verkeer op voornoemde wegen, is door het geluidBuro een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport gedateerd 21 december 2015, opgenomen in Bijlage 5). Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen ver buiten de 48 dB-contour vanwege de Raalterweg en de Wechelerweg. Deze wegen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van Steenbrugge.

De nieuw aan te leggen wijkontsluitingsweg zal, gezien vanaf het Wezenland tot aan de eerste zijweg in de wijk, een rijsnelheid krijgen van 50 km/u en is daarmee zone plichtig in de zin van de Wet geluidhinder. In de woonwijk zelf zal deze weg, evenals de overige wegen, een rijsnelheid hebben van 30 km/u en is daarmee niet zone plichtig.

Het zone plichtige gedeelte van de wijkontsluitingsweg zorgt voor het wijkvoorzieningscentrum, gelegen aan het Wezenland 582, voor een geluidsbelasting van meer dan 48 dB. De geluidsbelasting bedraagt 49 en 50 dB op een beoordelingshoogte van respectievelijk 1,5 en 4,5 meter. In het akoestisch onderzoek is aandacht gegeven aan maatregelen om de overschrijding van de grenswaarde voor de geluidsbelasting teniet te doen. Als bronmaatregel is het verlagen van de rijsnelheid naar 30 km/u overwogen. Dit zal leiden tot een geluidsbelasting van 45 respectievelijk 46 dB. Bij een overweging om de rijsnelheid te verlagen dienen verkeerskundige overwegingen te worden meegenomen. Het toepassen van een geluid reducerend wegdek ten behoeve van slechts één gebouw is om redenen van financiële aard niet realistisch.

Het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied ligt om redenen van financiële en stedenbouwkundige aard niet voor de hand.

Tenslotte kunnen maatregelen bij de ontvanger worden overwogen. Er is dan sprake van het vaststellen van een hogere grenswaarde. Hierbij geldt een grenswaarde voor het binnen niveau van 33 dB. Conform de bepalingen van de Wet geluidhinder dient bij het vaststellen van een hogere grenswaarde te worden aangetoond dat de geluidswering van de gevels van de betrokken geluidsgevoelige bestemmingen is afgestemd op de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Het geluidsgevoelige gebouw aan het Wezenland 582 betreft een gebouw dat recentelijk (2009) is gerealiseerd. De karakteristieke geluidswering van het gebouw bedraagt minimaal 20 dB (de minimale gevelweringseis uit het Bouwbesluit 2012) en waarschijnlijk meer (22 – 23 dB). Uitgaande van een gevelbelasting van ten hoogste 50 dB als gevolg van het verkeer op de wijkontsluitingsweg kan gesteld worden dat de waarde van het binnen niveau niet zal worden overschreden. Het treffen van nadere gevelweringmaatregelen is daarmee niet aan de orde.

In de beleidsregel (interim beleid hogere grenswaarden, gemeente Deventer van 22 maart 2007) zijn criteria opgenomen op grond waarvan de hogere grenswaarde kan worden vastgesteld. Onderhavige situatie voldoet hieraan.

In het plangebied lopen een aantal buurtstraten. De buurtstraten hebben een snelheidsregime van 30 km/u en zijn daarmee niet formeel zone plichtig in de zin van de Wet geluidhinder. Naar het geluid,

afkomstig van het verkeer op deze wegen is daarom geen onderzoek verricht.

#### 4.2.2.3 Conclusie

Ten behoeve van de realisatie van fase 1 van het plan 'Steenbrugge Dorp' is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. In de nabijheid van het plangebied zijn twee geluid gezoneerde wegen gelegen, te weten de Raalterweg ten oosten en de Wechelerweg ten noorden van het plangebied. De nieuwbouwwijk zal worden ontsloten door een nieuw te realiseren wijkontsluitingsweg.

De geluidsbelasting vanwege de Raalterweg en de Wechelerweg speelt geen rol bij onderhavige ontwikkeling. De nieuw aan te leggen wijkontsluitingsweg leidt tot een hogere geluidsbelasting aan het wijkcentrum aan het Wezenland 582. Afhankelijk van de mogelijkheden om de geluidsbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde zal het nodig zijn om een hogere grenswaarde vast te stellen. Conform de bepalingen in de Wet geluidhinder en de gemeentelijke beleidsregel voor het vaststellen van hogere grenswaarden kan deze hogere waarde worden vastgesteld.

### 4.2.3 Luchtkwaliteit

#### 4.2.3.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMVB's) en ministeriële regelingen.

Op landelijk niveau leveren fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) knelpunten op. Per 1 januari 2015 is eveneens wetgeving van kracht voor fijn stof ( $PM_{2,5}$ ). De concentraties van de overige stoffen die op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' getoetst dienen te worden voldoen aan de grenswaarden, zie Preliminary assessment of air quality, RIVM nr. 756021005 voor lood (Pb) en zwaveldioxide ( $SO_2$ ) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten.

Voor de stoffen  $NO_2$  en  $PM_{10}$  zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van  $40 \mu g/m^3$ . Voor  $PM_{2,5}$  is in de Wet luchtkwaliteit een grenswaarde gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van  $25 \mu g/m^3$ .

Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor  $NO_2$  van  $200 \mu g/m^3$  die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie voor  $PM_{10}$  ( $50 \mu g/m^3$ ) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. De grenswaarde voor het uurgemiddelde van  $NO_2$  wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

#### 4.2.3.2 Onderzoek en toetsing

In het kader van het uitwerkingsplan is door adviesbureau BuroDB een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit (datum 3 januari 2016, opgenomen in Bijlage 6). Uit de resultaten van dat onderzoek blijkt dat

in geen van de doorgerekende situaties de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties  $NO_2$  en  $PM_{10}$  worden overschreven. Ook de grenswaarden voor het maximaal aantal overschrijdingen van de uurgemiddelde concentratie  $NO_2$  en de 24-uurgemiddelde concentratie  $PM_{10}$  worden niet overschreden. Het maximale aantal overschrijdingsdagen voor  $PM_{10}$  bedraagt 9, dat is ver onder de norm van 35 dagen per jaar. De uurgemiddelde grenswaarde voor  $NO_2$  wordt niet overschreden. De grenswaarden zoals deze gesteld zijn voor het aspect luchtkwaliteit worden niet overschreden.

Hiermee wordt voldaan aan de normen ten aanzien van de lokale luchtkwaliteit.

Fijn stof (PM<sub>2,5</sub>)

Sinds januari 2015 is normstelling van kracht voor fijn stof (PM<sub>2,5</sub>). Bij besluitvorming dient dit aspect te worden beschouwd. Deze stof is in het onderhavige onderzoek eveneens onderzocht.

#### 4.2.3.3 Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

### 4.2.4 Bodem

#### 4.2.4.1 Algemeen

Voordat het uitwerkingsplan kan worden vastgesteld dient te worden nagegaan of de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In onderstaande paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

#### 4.2.4.2 Onderzoek

##### Verdachte activiteiten

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten: een voormalige weg, een voormalige boerderij, meerdere gedempte sloten, dammetjes. Al deze activiteiten zijn benoemd en onderzocht bij het verkennend bodemonderzoek van Witteveen+Bos (2009).

##### Resultaten bodemonderzoeken

Op de locatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend asbest en (water)bodemonderzoek plangebied Steenbrugge te Deventer, Witteveen+Bos, 23 maart 2009, projectcode DV1068-1;
- Verkennend bodemonderzoek plangebied Steenbrugge in Deventer, Envita, 18 juli 2015, rapportnummer 205066-10/R01 (opgenomen in Bijlage 7).

De onderzoeken voldoen aan de kwaliteitseisen uit het Besluit bodemkwaliteit. De belangrijkste resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn:

- Zintuiglijk zijn lokaal sporen tot zwakke bijmengingen met puin aangetroffen in de bovengrond. Verder zijn geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging;
- Zintuiglijk en analytisch is geen asbest aangetroffen;
- Ter plaatse van de verdachte activiteiten zijn in de boven- en/of ondergrond maximaal licht verhoogde gehalten aan barium, kwik, lood, nikkel, zink en/of PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- Bij het overige terrein (onverdacht) zijn in de bovengrond zijn licht verhoogd gehalten aan lood en PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;

- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, chroom, koper, nikkel, zink, benzeen en/of olie aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden;
- Het puin in de niet meer in gebruik zijnde weg voldoet aan de eisen van een niet-vormgegeven bouwstof.

#### 4.2.4.3 Conclusie ruimtelijke procedure

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is de locatie niet verdacht voor aanwezigheid van een (ernstige) bodemverontreiniging. Vanuit bodemhygiënisch oogpunt is de locatie geschikt voor de toekomstige functie (wonen met tuin). Op basis van het uitgevoerde historisch bodemonderzoek is er geen vermoeden van aanwezigheid van een (ernstige) verontreiniging binnen het plangebied.

#### 4.2.4.4 Conclusie omgevingsvergunning, activiteit bouw

Voor de bouw van de beoogde woningen binnen het plangebied is op basis van de bouwverordening een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 nodig. Voor grondverzet dient rekening te worden gehouden met de regels uit het Besluit bodemkwaliteit.

#### 4.2.4.5 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

### 4.2.5 Externe veiligheid

#### 4.2.5.1 Algemeen

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt om een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen opgenomen in de regelgeving op dit gebied in de vorm van het plaatsgebonden risico, dat is de kans van één op de miljoen jaar op overlijden ten gevolge van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen op een bepaalde plaats, en de zogenaamde "oriënterende waarde" van het groepsrisico, de kans op overlijden van een groep mensen ten gevolge van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij geldt, hoe groter de groep, hoe kleiner de kans mag zijn dat dit ongeval kan plaatsvinden. Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor bedrijven is de normstelling vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in het Besluit externe veiligheid transportroutes.

#### 4.2.5.2 Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het gebied wat dit uitwerkingsplan bestrijkt is in de omgevingsvisie het ambitieniveau "Ruimte voor wonen" vastgelegd. Aan dit ambitieniveau wordt voldaan.

Het ambitieniveau is samengevat in de onderstaande tabel:

	Overschrijding grenswaarde PR (10-6) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10-6) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde (OW) groepsrisico	Toename groepsrisico

Woonwijken	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Niet acceptabel	Niet wenselijk resteffect meewegen
------------	-----------------	--	-----------------	--

#### *Herzien beleid*

De omgevingsvisie externe veiligheid is destijds nadrukkelijk afgestemd met het toen bekende beleidsmatige opvattingen m.b.t. de ontwikkeling van de stad. Inmiddels is een werkgroep bezig met het herzien van het externe veiligheidsbeleid. Hierbij wordt nadrukkelijk afstemming gezocht met de nieuwe omgevingsvisie.

#### *4.2.5.3 Gasleidingen*

Door het plangebied lopen twee hogedruk aardgasbuisleidingen. Het betreft de leiding A 651 met een druk van 66,2 bar en een diameter van 300 mm en op ongeveer 5 meter en zuiden daarvan de verlegde leiding N551-20 met een druk van 40 bar en een diameter van 200 mm.

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen dient rondom beide leidingen een vrijwaringszone van 5 meter in acht genomen moet worden. Daarnaast dienen op grond van voornoemde besluit bij de onderbouwing van het uitwerkingsplan risicoberekeningen te worden uitgevoerd voor de buisleidingen met het rekenprogramma CAROLA. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico moeten worden bepaald. Het groepsrisico mag volgens het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid niet hoger zijn dan de oriënterende waarde. Indien er een plaatsgebonden risico wordt berekend van PR 10-6 of hoger, dan mag binnen die contour geen (beperkt) kwetsbare bestemming worden toegelaten.

#### *4.2.5.4 Onderzoek en toetsing*

Door LBA Projectbureau is een risicostudie (rapport d.d. 5 januari 2016, opgenomen in Bijlage 8). De risicostudie is uitgevoerd conform de door de overheid gestelde richtlijnen voor het uitvoeren van risicoanalyse aan ondergronds gelegen hogedruk aardgastransportleidingen. De analyse is uitgevoerd met het pakket CAROLA.

##### Plaatsgebonden risico A-651 en N-551-20

Het plaatsgebonden risico van gastransportleidingen A-651 en N-551-20 is binnen het beschouwde gebied overal lager dan de grens- en richtwaarde van 10-6 per jaar voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals gesteld in het Bevb /1/. Hieruit volgt tevens ook dat de geplande nieuwbouw hiermee voldoet aan deze grens- of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

##### Groepsrisico A-651 en N-551-20

Het groepsrisico van de gastransportleidingen A-651 en N-551-20 is zowel voor als na realisatie van de geplande nieuwbouw kleiner dan de in het Besluit externe veiligheid buisleidingen gestelde oriëntatiewaarde van  $F \cdot N^2 < 10^{-2}$  per km per jaar, waar F de frequentie is van een ongeval met N of meer slachtoffers.

De maximale overschrijdingsfactor voor het beschouwde gedeelte van gastransportleiding A-651 in de huidige situatie bedraagt 0.00 (afgerond) en wordt gevonden bij 11 slachtoffers (N) en een frequentie van  $2.64 \cdot 10^{-8}$  per jaar. In de toekomstige situatie bedraagt de maximale overschrijdingsfactor 0.04 en deze wordt gevonden bij 51 slachtoffers (N) en een frequentie (F) van  $1.47 \cdot 10^{-7}$  per jaar.

In de huidige situatie is voor het beschouwde gedeelte van gastransportleiding N-551-20 geen scenario met 10 of meer slachtoffers, hierdoor is er conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen geen sprake van groepsrisico. De maximale overschrijdingsfactor in de toekomstige situatie bedraagt 0.00 (afgerond) en deze wordt gevonden bij 15 slachtoffers (N) en een frequentie (F) van  $4.38 \cdot 10^{-8}$  per jaar.

Het groepsrisico is, conform Regeling externe veiligheid buisleidingen ook met de nieuwbouw lager dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde, waardoor Bevb artikel 12, eerste lid, onderdelen c tot en met e niet van toepassing zijn bij de verantwoording van het groepsrisico in bestemmingsplannen.

#### Conclusie onderzoek risicoanalyse gasbuisleidingen

Het plaatsgebonden risico alsmede het groepsrisico vormen geen belemmering voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

#### **4.2.5.5 Zelfredzaamheid**

Het plangebied sluit aan op een wegennet waardoor van de risicobron af kan worden gevlucht in verschillende richtingen. De ontvluchtingsmogelijkheden zijn goed. Het gehele plangebied is voorzien van voldoende sirenedekking zodat de alarmering in de wijk goed hoorbaar is.

#### **4.2.5.6 Bereikbaarheid**

Het plangebied is goed bereikbaar voor de hulpdiensten via twee routes. Een route via de Karel de Grotelaan in het zuiden van het plangebied en aan de noordkant via het laantje vanaf de Wechelerweg.

#### **4.2.5.7 Eindafweging**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

### **4.2.6 Ecologie**

#### **4.2.6.1 Algemeen**

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit uitwerkingsplan.

De Natuurbeschermingswet 1998 gaat uit van gebiedsbescherming. Aangewezen gebieden, Natura 2000-gebieden, worden door deze wet beschermd. Daarbij heeft de wet externe werking. Dit betekent dat ontwikkelingen buiten het beschermde gebied die van invloed kunnen zijn op het gebied zelf en de beschermde soorten daarin ook onder de wet vallen. Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied en daar vlak naast dienen te allen tijde getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet 1998. Het is noodzakelijk om voorafgaand aan grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen een inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten te maken, om duidelijkheid te verkrijgen in het voorkomen van de beschermde soorten en de mogelijke effecten daarop door de geplande ingrepen. Indien nodig dient er een vergunning voor de activiteiten te worden aangevraagd bij de provincie Overijssel, het bevoegd gezag.

Van toepassing is ook de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet gaat uit van soortbescherming en voorziet in de bescherming van planten en dieren in geheel Nederland.

Tot slot is sinds 1 juli 2015 de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in werking, waardoor potentiële toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in beeld moeten worden gebracht.

#### 4.2.6.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen

Het plangebied ligt ten noordoosten van Deventer en betreft stadsuitbreiding. Het terrein is nu in gebruik als graanakker. In de westhoek is een voormalig agrarisch erf aanwezig waarvan de bebouwing behouden blijft. Afgezien van de Zandwetering is er in (de omgeving van) het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied wordt bouwrijp gemaakt en bebouwd met een woonwijk bestaande uit ruim 400 woningen. De oppervlakte bedraagt circa 15 hectare. Hiervoor worden enkele bomen en struiken gekapt.

Door EcoGroen is een quickscan (d.d. 19 augustus 2015, Bijlage 9) en een natuurtoets (6 november 2015, Bijlage 10) uitgevoerd.

#### 4.2.6.3 Effectbeoordeling beschermde gebieden

De plannen hebben geen directe schade aan Natura 2000- of EHS-gebieden tot gevolg. Ook worden geen bijzondere natuurwaarden buiten de EHS aangetast door de plannen. Een vervolgtraject is voor EHS-beleid dan ook niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan maakt echter woningbouw mogelijk met emissie van stikstofoxiden tot gevolg, waardoor de potentiële toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (in dit geval Rijntakken/Uiterwaarden IJssel) in beeld moet worden gebracht. Met behulp van het voorgeschreven rekenmodel AERIUS is bepaald of er sprake is van depositie op beschermde habitats en leefgebieden (zie Bijlage 11).

In eerste instantie is op standaardwijze gerekend met een aantal woningen, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen hoekwoningen en tussenwoningen. Bij berekening op basis van deze gegevens blijkt er sprake te zijn van een overschrijding van de genoemde drempelwaarde. Op basis van deze uitkomsten zou het dan noodzakelijk zijn om een toetsing aan de Nb-wet uit te voeren, hetgeen een Passende Beoordeling kan inhouden.

Uit de berekening is gebleken dat indien de woningen geen aansluiting op het aardgasnet krijgen, er geen overschrijding van de drempelwaarde optreedt. Door de wijk aan te leggen zonder aansluiting op het gasnet (verwarming en koken op elektriciteit of alternatieve warmtebronnen) vervalt de belangrijkste emissiebron. In de situatie moet nog wel rekening worden gehouden met stikstofemissie van woon- en werkverkeer door 402 huishoudens á 8,5 vervoersbewegingen per auto. Door de berekening te herhalen zonder daarbij stikstofemissie van aardgasgebruik mee te rekenen wordt de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jaar niet langer overschreden.

#### 4.2.6.4 Effectbeoordeling beschermde soorten

- Op het erf van de woningen aan de Wechelerweg 52/52a en het informatiecentrum zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. De situatie ter plaatse wordt niet aangetast. Ook in de eikenlaan langs de zuidrand van de begraafplaats (buiten plangebied) zijn potentieel geschikte boomholten aanwezig. Deze blijven eveneens gehandhaafd;
- De Zandwetering en de stadsrand zijn onderdeel van een belangrijke viegroute van Laatvieger en Waterveermuis. Bovendien vormen deze elementen foerageergebied van diverse soorten vleermuizen. Door de werkzaamheden en aanleg van de ontsluitingsroute kunnen genoemde viegroutes en foerageergebied mogelijk aangetast worden. Door adequaat rekening te houden met vleermuizen kunnen deze effecten voorkomen worden;
- Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht. Wel zijn in het plangebied vaste verblijfplaatsen van diverse laag beschermde (Ff-wet tabel 1) grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten;
- Op het erf in het plangebied is een territorium van Steenuil vastgesteld. Van deze soort zijn nest én functionele leefomgeving jaarrond beschermd. De vermoedelijke nestlocatie blijft gehandhaafd en er worden geen potentiële nestplaatsen vernietigd. Door de nieuwbouw gaat wel een deel van

het foerageergebied verloren. In het territorium is echter nog genoeg optimaal foerageergebied over. Door enkele optimaliserende maatregelen te nemen in de rest van het leefgebied blijft er ruim voldoende foerageergebied over en wordt de functionele leefomgeving van Steenuil niet aangetast;

- In het plangebied en de invloedssfeer zijn behoudens Steenuil geen broedvogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen of te verwachten. Nader onderzoek naar Boomvalk heeft bevestigd dat deze niet in of nabij het plangebied nestelt. Ook Huismus is afwezig. Wel zijn enkele algemeen voorkomende broedvogelsoorten van oevers en struweel aangetroffen en of te verwachten;
- In de moerassige oever van de Zandwetering is voortplanting van algemene en laag beschermde amfibieën (Ff-wet tabel 1) zoals Kleine watersalamander, Gewone pad en Bruine kikker te verwachten. Dergelijke laag beschermde soorten zijn ook zwervend en overwinterend te verwachten;
- In de Zandwetering zijn de strikt beschermde Bittervoorn (Ff-wet tabel 3) en de middelhoog beschermde Kleine modderkruiper (Ff-wet tabel 2) aangetroffen. Bij werken in de (oever van de) Zandwetering zoals de bouw van een brug kan schade aan deze beschermde vissoorten optreden;
- In het plangebied zijn geen beschermde reptielen of ongewervelden aangetroffen of te verwachten.

#### 4.2.6.5 Conclusie

- Omdat de woningen in de woonwijk geen gasaansluiting krijgen, vindt geen stikstofemissie boven de drempelwaarde plaats en is een vervolgtraject (passende beoordeling) in het kader de Nb-wet niet aan de orde.
- Om te voldoen aan de onderzoeksplicht zoals omschreven in het Vleermuisprotocol dient nog een avondbezoek ten behoeve van vliegroutes van vleermuizen uitgevoerd te worden in de kraamperiode (half mei-half juli). Het plangebied, vooral de randen, zijn voor vleermuizen van belang met betrekking tot vlieg- en foerageerroutes. Om te voorkomen dat de functionaliteit van die routes aangetast wordt, worden diverse aanbevelingen gedaan (type brug, bouwperiode brug, amberlampen toepassen);
- Schade aan de vliegroute van vleermuizen, leefgebied van Steenuil en leefgebied en/of exemplaren van beschermde vissen is te voorkomen door het nemen van mitigerende maatregelen. Deze maatregelen zijn bindend en dienen daarom te worden vervat in een ecologisch werkprotocol;
- Bij de beoogde plannen verdwijnen mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde planten, kleine zoogdieren en amfibieën. Voor deze tabel 1-soorten geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen automatisch vrijstelling van de ontheffingsplicht;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

#### 4.2.6.6 Aanbeveling

Door de uitwerking van het Bouwbesluit worden dakvoeten en spouwen veelal hermetisch afgesloten voor dieren. Hierdoor is het voor typische stadsvogels als Huismus niet mogelijk om een broedplek te vinden. Een hele woonwijk kan op die manier vogelloos en dus doodstil blijven: voor veel mensen een schrikbeeld. In het nieuwste Bouwbesluit wordt echter een uitzondering gemaakt voor beschermde soorten, zoals vogels. Het verdient dan ook aanbeveling om na te gaan of het mogelijk is om, bijvoorbeeld door inbouwoplossingen, vogels en vleermuizen (overlastvrij) onderdak te bieden.



## 4.2.7 Milieueffectrapportage

### 4.2.7.1 MER-plicht / m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (procedure) uit te voeren en een MilieuEffect Rapport (MER) te maken. Wanneer dit moet gebeuren staat in het Besluit Milieueffectrapportage. In lijst C van het besluit staan de activiteiten en besluiten genoemd die m.e.r.-plichtig zijn. De ontwikkeling van een woonwijk staat niet in lijst C opgenoemd. De ontwikkeling is dan ook niet m.e.r.-plichtig.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het besluit overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn drempelwaarden in lijst D opgenomen. Het plan blijft beneden die drempels en is daarmee niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

### 4.2.7.2 Vergewisplicht

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. ligt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten moeten daarom ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden, dan is het opstellen van een MER nodig.

### 4.2.7.3 Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied ligt buiten beschermde Natura 2000-gebieden en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ecologische hoofdstructuur). Het plangebied ligt volgens de provinciale omgevingsverordening niet binnen een drinkwatervoorziening. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument is gelegen.

#### 4.2.7.4 Conclusie

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

#### 4.2.8 Duurzaamheid

Door de ontwikkelaar en betrokken partijen is een Duurzaamheidsvisie opgesteld. In de duurzaamheidsvisie zijn maatregelen opgenomen welke in het kader van de duurzaamheid gerealiseerd kunnen worden in Steenbrugge. Een van de uitgangspunten is dat de wijk niet wordt aangesloten op het gasnet. In de planregels is in specifieke gebruiksregels opgenomen dat de gebouwen binnen de bestemming 'Woongebied' voorzien moeten worden van een duurzame energievoorziening. De duurzaamheidsvisie is op 16 december door de gemeenteraad vastgesteld en opgenomen in Bijlage 4.

In het bestemmingsplan is in de planregels opgenomen dat de gebouwen binnen de bestemming Woongebied moeten worden voorzien van een duurzame energievoorziening. Het begrip 'duurzame energievoorziening' is in de begripsomschrijving gedefinieerd. Het is mogelijk om diverse duurzame energievoorzieningen te realiseren. Een voorbeeld van een duurzame energievoorziening is het realiseren van een warmtevoorziening op basis van biomassa in het plangebied zelf. Een andere optie is het gebruik maken van restwarmte dat vrijkomt bij de bestaande warmtekrachtkoppeling (wkk) buiten het plangebied. Hiervoor zal de wkk nog wel verduurzaamd moeten worden, door geen gebruik meer te maken van fossiele brandstoffen, maar bijvoorbeeld van bio-olie. Een derde mogelijkheid is het aansluiten op een warmtecarrousel waarbij gebruik gemaakt wordt van industriële restwarmte. Industriële restwarmte is opgenomen in de begripsomschrijving. In het industriële proces wordt de vrijkomende warmte niet hergebruikt. Het grootste deel van deze warmte komt via koelwater, koeltorens en schoorstenen in de omgeving terecht. Het hergebruiken van deze warmte voor verwarming van bijvoorbeeld woningen levert veel voordelen op, waaronder een milieuwinst door het reduceren van de CO<sub>2</sub> uitstoot.

### 4.3 Leidingen en kabels

#### 4.3.1 Hoogspanningsverbinding

Ten zuiden van het plangebied lopen twee hoogspanningslijnen (110 kV-lijn Platvoet-Rijssen-Goor en de 110 kV-lijn Platvoet-Bergweide). Vanuit het zakelijk recht dient voor deze lijnen een zone van 27,5 meter te worden vrijgehouden voor onderhoud en vallend ijs. Er gelden daarnaast eisen vanuit volksgezondheid. Op 3 oktober 2005 heeft het ministerie van VROM de gemeenten schriftelijk geadviseerd over het te voeren beleid in verband hiermee. Er dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen/uitwerkingsplannen en wijzigen van bestaande plannen zo veel als redelijkerwijs mogelijk is worden vermeden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (0 tot 15 jaar) langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbij het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla ( $\mu$ T). In het advies wordt door VROM met nieuwe situatie, in relatie tot verblijftijd en mate van blootstelling, bedoeld het oprichten van woningen, scholen, kinderdagverblijven e.d. Langdurig is gedurende minimaal 1 jaar met een verblijftijd van minimaal 14-18 uur per dag. Er wordt bij gemeentelijke planvorming rekening gehouden met dit VROM-advies.

Voor het bestemmingsplan Steenbrugge is onderzoek verricht naar de magneetvelden rond de lijnen en de daaruit voortvloeiende bebouwingsvrije zone. In overleg met netbeheerder Essent Noord zijn in januari 2007 technische maatregelen (configuratie van de lijnen) waardoor de zonebreedten zijn teruggebracht van 72 tot 63 meter naar 31 tot 48 meter.

De gemeente Deventer heeft de ligging van de magneetvelden opnieuw in beeld laten brengen, volgens RIVM rekenprotocollen (Petersburg Consultants rapport GE140700-R01 MP versie 1.2, d.d. 27 maart 2015). De van bebouwing vrij te houden zone varieert nu van 40 tot 45 meter. Het plangebied blijkt niet gelegen binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu\text{T}$ ). Gezondheidsrisico's vanwege de hoogspanningslijnen hoeven daarom niet verder onderzocht te worden.

#### Conclusie

Het plangebied blijkt niet gelegen binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu\text{T}$ ). Gezondheidsrisico's vanwege de hoogspanningslijnen hoeven daarom niet verder onderzocht te worden.

### **4.3.2 Hoofdtransportgasleidingen**

In het zuidelijk deel van het plangebied ligt een 300 mm gastransportleiding met parallel daaraan een 150 mm leiding. De leidingen zijn in beheer bij de Gasunie. In paragraaf 4.2.5 wordt nader ingegaan op de risico's omtrent deze leidingen.

Op de verbeelding zijn de leidingen opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

### **4.3.3 Overige kabels en leidingen**

Er zullen ten behoeve van de realisatie van de woonwijk in en nabij het plangebied ondergrondse kabels en leidingen aangelegd worden. Dit betreffen onder meer rioleringsbuizen, telecomkabels en waterleidingen. Deze kabels en leidingen leveren geen gevaar op voor personen en goederen in de directe omgeving. De kabels en leidingen zullen worden opgenomen in de openbare ruimte. Het is niet nodig om hiervoor een dubbelbestemming op te nemen of een verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Dubbelbestemmingen worden slechts opgenomen indien de bestemming een heel specifiek (ruimtelijk) belang beoogt te regelen. Een toegekende dubbelbestemming vertegenwoordigt een bijzonder belang dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Bij reguliere kabels en leidingen weegt het belang niet zo zwaar dat hiervoor andere ruimtelijke belangen moeten wijken.

#### *Conclusie*

De overige leidingen en kabels vormen geen belemmering voor de uitvoer van het uitwerkingsplan.

## **4.4 Waterhuishouding**

### **4.4.1 Inleiding**

In deze waterparagraaf is opgenomen hoe de wateraspecten in het plan zijn meegenomen en welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt.

In 2009 is het Waterhuishoudingsplan en Rioleringsplan Steenbrugge vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten en de randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem opgenomen.

In het globale bestemmingsplan Steenbrugge is een volledige waterparagraaf opgenomen voor het gehele plan Steenbrugge, naar deze paragraaf wordt dan ook verwezen in onderhavig uitwerkingsplan.

Inmiddels is voor de ontwikkeling van de eerste fase van Steenbrugge een Waterhuishoudingsplan gereed. In dit Waterhuishoudingsplan wordt ingegaan op het Ontwerp waterhuishouding en op de riolering. Hoofdpijnen die in het waterhuishoudingsplan zijn opgenomen zijn de oplossingen voor berging op eigen terrein, oplossingen voor de afvoer en berging van overtollig water, en lozing van water. Tevens is de keuze voor het rioleringsstelsel in het Waterhuishoudingsplan opgenomen.

#### **4.4.2 Voorkeursbeleid**

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

#### **4.4.3 Invloed op de waterhuishouding**

De uitgangspunten en doelstellingen op het gebied van de waterhuishouding zijn in het stedenbouwkundig plan al meegenomen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt gestreefd naar zoveel mogelijk natuurlijke en zichtbare oplossingen voor de afvoer van schoon hemelwater (bewustwording). De wadi aan de noordzijde van het Sallands dorp leent zich daar goed voor. In de zone rondom de wadi wordt het hemelwater zichtbaar via open goten afgevoerd. In de randzone aan de zuid- en westzijde van het Sallands dorp is dit eveneens mogelijk. Daar stroomt het water zichtbaar af naar kleinere wadi's in de randzone van het park.

#### **4.4.4 Boringsvrije zone (drinkwater)**

Het plangebied ligt in een boringsvrije zone. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale beleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel (zie § 3.3.1).

#### 4.4.5 Overstromingsrisico

Het plangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het uitwerkingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders.

Vanuit de Deltawet is sinds 2014 voor Deventer de Deltabeslissing Waterveiligheid van belang. Centraal in de Deltabeslissing Waterveiligheid staan nieuwe normen voor de waterveiligheid, gebaseerd op de risicobenadering.

In het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier zijn maatregelen bij Deventer reeds uitgevoerd, die bij hoogwater een waterstandsdalend effect moeten hebben.

Vanaf 2017 worden in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma de dijkversterkingsopgaven verkend. Het dijktraject bij Deventer is daar onderdeel van. Deze toetsronde wordt uitgevoerd in de periode 2017-2023.

#### 4.4.6 Verslag overleg met relevante waterbeheerders

Het Waterschap Drents en Overijsselse Delta is via het doorlopen van de watertoets betrokken bij het concept uitwerkingsplan. Het waterschap is betrokken bij de planontwikkeling door de initiatiefnemer. Het waterhuishoudingsplan voor het plangebied is voorgelegd aan het waterschap.

### 4.5 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op het plangebied betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale controle mogelijk dient te zijn. Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, is:

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.



## Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit uitwerkingsplan. Tenslotte wordt in § 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

### 5.2 RO Standaarden 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld.

De SVBP2012 (standaarden) bevatten de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van oa. het bestemmingsplan, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie.

Dit uitwerkingsplan heeft een analoog moederplan als basis. Omwille van een goede digitale dienstverlening is ervoor gekozen dit uitwerkingsplan wel digitaal en IMRO-gecodeerd op te stellen, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd. In de begripsbepalingen wordt nog wel verwezen naar de bepalingen in het moederplan, omdat enkele begrippen niet volgens de SVBP 2012 zijn verwoord, maar wel van toepassing moeten zijn omdat het een uitwerking van het moederplan betreft.

### 5.3 Planopzet

#### 5.3.1 Algemeen

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit uitwerkingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het uitwerkingsplan.

De planregels van het uitwerkingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen. Voor een volledig overzicht van alle begripsbepalingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan Steenbrugge.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling.

Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

### **5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk planregels omtrent de wijze van meten. Voor het overgrote deel van de begripsbepalingen wordt verwezen naar het globale bestemmingsplan 'Steenbrugge'.

### **5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

#### *Algemeen*

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

#### *Enkelbestemmingen*

#### **Artikel 3 Gemengd:**

Het voormalige informatiecentrum Steenbrugge is in dit uitwerkingsplan opgenomen met een gemengde bestemming. Het perceel kan gebruikt worden voor maatschappelijke functies, maar ook is een horecabedrijf er mogelijk, waaronder ook een restaurant.

De bouwregels zijn gelijk aan de regels voor het woongebied.

#### **Artikel 4 Groen:**

Het in het plangebied aan te leggen (openbaar) groen dat gaat behoren tot de groen hoofdstructuur is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen



zijnde, toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m<sup>2</sup>.

Ten slotte mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits via een omgevingsvergunning is afgeweken van de gebruiksregels.

#### **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied:**

De in het plangebied te realiseren hoofdwegen zijn als zodanig bestemd. Ook zijn binnen deze bestemming groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water (waaronder waterberging zoals wadi's) toegestaan. Net als in de bestemming Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen.

#### **Artikel 6 Wonen:**

De bestaande woning aan de Wechelerweg 54 met de bijbehorende bijgebouwen en tuin is voorzien van de bestemming Wonen. Met deze bestemming is wat betreft de bebouwingsregels zo veel mogelijk aangesloten bij de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Buitengebied. De inhoudsmaat van de woning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>, inclusief aan- en uitbouwen. Standaard is per woning 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Vanwege de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' mag de oppervlakte van de bestaande bijgebouwen behouden blijven. Het uitbreiden van deze bebouwing is niet toegestaan. Nieuwbouw is uitsluitend toegestaan als gebruik gemaakt wordt van een saneringsregeling. Hiervoor kan gebruikt worden van de bepaling 6.2 onder e of onder f. De meest gunstige regeling betreft artikel 6.2 onder e. Indien alle bebouwing boven de 100 m<sup>2</sup>, (behalve de woning), wordt gesaneerd, mag 50% van het gesloopte oppervlak worden terug gebouwd tot een maximum van 250 m<sup>2</sup>. Inclusief de 100 m<sup>2</sup> die bij recht is toegestaan betekent dit voor het perceel Wechelerweg 54 dat met deze bepaling in totaal 260 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op het perceel aanwezig mag zijn na nieuwbouw. Met de regeling onder f komt het totale oppervlak op 210 m<sup>2</sup>. Met omgevingsvergunning kan wel worden afgeweken van de bouwregels, waarbij een iets uitgebreidere saneringsregeling geldt, met daarbij de voorwaarde tot het aanleveren van een inrichtingsplan. Met de bepaling in artikel 6.3.1 kan, indien 420 m<sup>2</sup> wordt gesloopt, uiteindelijk 307 m<sup>2</sup> worden terug gebouwd.

Met betrekking tot het gebruik van het perceel zijn de nevenfuncties opgenomen die bij recht in het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk zijn. Omdat de woning in het bestemmingsplan Steenbrugge eerder was bestemd als Woongebied-uit te werken met diverse mogelijkheden qua gebruik, is in overleg met de bewoners ook de functie 'horeca categorie 3a en 3b' overgenomen. Tevens is het mogelijk om een beroep- of bedrijf aan huis uit te oefenen, onder de daarvoor opgenomen voorwaarden.

#### **Artikel 7 Woongebied:**

De op de verbeelding voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en de bijbehorende openbare ruimte. In het totale plangebied kunnen maximaal 410 woningen worden gerealiseerd.

De planregels bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Tevens zijn maatschappelijke voorzieningen mogelijk binnen de bestemming. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een huisarts, een fysiotherapiepraktijk, een tandartsenpraktijk of een kinderdagverblijf. Het gaat om functies die ook in een klein dorp aanwezig zouden kunnen zijn.

Verder zijn ook horecabedrijven in de categorieën 3a of 3b mogelijk. Ook dit zorgt voor een bepaalde levendigheid in het nieuwe dorp.

Om eventuele nog niet bebouwde kavels een zinvolle invulling te kunnen geven, zijn binnen de bestemming ook volkstuinten, moestuinten en schoolwerktuinten toegestaan. Deze functie was ook als zodanig opgenomen in het globale bestemmingsplan Steenbrugge;

Binnen de bestemming zijn ook zorgwoningen toegestaan. Deze mogelijkheid is opgenomen om woonvormen mogelijk te maken die door de mate van zorg en ondersteuning die wordt geboden aan de bewoners niet meer kunnen worden geschaad onder zelfstandige bewoning, maar gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving. Te denken valt aan gezinsvervangende tehuizen, vormen van begeleid wonen e.d. Van belang is dat de bestemming in hoofdzaak is en blijft gericht op het wonen, waarbij de bewoners ondersteuning en begeleiding krijgen, omdat ze gezien hun beperking en/of jonge leeftijd niet geheel zelfstandig kunnen wonen.

Het stedenbouwkundig plan gaat in basis uit van uitsluitend grondgebonden woningen. Om in te spelen op mogelijke toekomstige behoeften is het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan om gestapelde (zorg)woningen mogelijk te maken. Hierbij zullen de bestaande overige bouwregels zoals de maximale goot- en bouwhoogte in acht moeten worden genomen.

Door middel van deze bestemming wordt aan de ontwikkeling voldoende flexibiliteit geboden.

In de bestemming zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Met betrekking tot het realiseren van de duurzaamheidsambitie alsmede vanwege de normen in de Programmatische Aanpak Stikstof is het niet wenselijk om een gasnet aan te leggen in de wijk. Hiertoe is de gebruiksregel opgenomen dat de gebouwen binnen deze bestemming voorzien moeten worden van een duurzame energievoorziening.

Er zijn diverse opties voor het realiseren van een duurzame energievoorziening. Omdat er opties zijn waar meer tijd voor nodig is om deze te realiseren (bijvoorbeeld het verduurzamen van een bestaande energievoorziening), is er in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de gebouwen in ieder geval binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan voorzien moeten zijn van een duurzame energievoorziening.

#### **Artikel 8 Leiding - Gas:**

De in het plangebied aanwezige hoofdtransportgasleidingen met de daarbij behorende belemmeringsstrook hebben deze dubbelbestemming gekregen. Binnen deze dubbelbestemming gelden bepalingen met het oog op de bescherming van en de veiligheidssituatie rond deze leiding. Door de regel dat voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, kan controle worden uitgeoefend op met name grondroeringen (bijv. graafactiviteiten in het kader van bouw- en andere activiteiten).

#### **Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding:**

Langs de Zandwetering loopt een hoogspanningsverbinding waarvan de zone rond de leidingen deels in het plangebied aanwezig is. De dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is hier van toepassing. Binnen deze dubbelbestemming gelden bepalingen met het oog op de bescherming van en de veiligheidssituatie rond deze verbinding. Door de regel dat voor het uitvoeren van een werk, geen

gebouw zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, kan controle worden uitgeoefend op onder andere de aanplant van hoogopgaande beplantingen.

#### **Artikel 10 Waarde - Archeologie - 4:**

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4 ' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij een meldingsplicht wordt aan de vergunning de voorwaarde verbonden dat de start van de werkzaamheden tijdig (2 weken voor de aanvang van de werkzaamheden) wordt gemeld bij de gemeentelijk archeoloog en dat er gelegenheid moet worden geboden tot een waarneming. Zo kunnen tijdens de werkzaamheden van de aannemer eventuele archeologische sporen worden gedocumenteerd.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

#### **Artikel 11 Waterstaat - Waterbergingsgebied**

Met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' wordt de waterbergingscapaciteit in de gebieden langs de belangrijke waterlopen gewaarborgd. De gebieden die een beekdal vormen, zijn eveneens gelegen binnen deze dubbelbestemming.

### **5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

#### **Artikel 12 Anti-dubbelregel:**

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbelregel verhindert dat.

#### **Artikel 13 Algemene gebruiksregels:**

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Verder is een bepaling opgenomen die kinderopvang tot 6 kinderen onder bepaalde omstandigheden toestaat in woningen. Dit betreft gastouderopvang, maar ook kleinschalige kinderdagverblijven. Een van de uitgangspunten is dat deze functie wel in de woonomgeving past en dat de uitstraling van het pand als woning behouden blijft.

Tot slot is een regeling opgenomen met betrekking tot de parkeernormen.

#### **Artikel 14 Algemene afwijkingsregels:**

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen.

**Artikel 15 Algemene wijzigingsregels:**

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

**5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

**Artikel 16 Overgangsrecht:**

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

**Artikel 17 Slotregel:**

Hier staat de benaming van dit uitwerkingsplan vermeld.

**5.4 Handhaving**

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan of uitwerkingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het plan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

- **Voldoende kenbaarheid van het plan**

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

- **Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan**

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

- **Realistische en inzichtelijke regeling**

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

- **Actief handhavingsbeleid**

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan of uitwerkingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit uitwerkingsplan. Vervolgens wordt in § 6.3 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde "aangewezen bouwplannen" waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m<sup>2</sup>.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Steenbrugge is ook een exploitatieplan opgesteld. Het exploitatieplan 'Steenbrugge' verzekerde de dekking van de kosten binnen het te ontwikkelen woongebied Steenbrugge. Omdat met alle eigenaren binnen het plangebied van het exploitatieplan inmiddels overeenstemming is verkregen over de ontwikkeling en realisatie van Steenbrugge en het verhaal van de kosten van de grondexploitatie daardoor 'anderszins verzekerd' is, is het niet langer nodig het exploitatieplan in stand te houden. Om deze reden heeft de raad op 1 april 2015 besloten het exploitatieplan Steenbrugge in te trekken.

Ook voor onderhavig uitwerkingsplan geldt dan ook dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

### 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.3.1 *Inspraak*

Voor dit uitwerkingsplan is geen inspraakronde gehouden. Het uitwerkingsplan is onderdeel van het realiseren van de nieuwe woonwijk Steenbrugge. Het plangebied was eerder opgenomen in het bestemmingsplan Steenbrugge.

Aangezien de locatie al eerder is opgenomen in een bestemmingsplan is besloten om de inspraak op het uitwerkingsplan achterwege te laten. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp uitwerkingsplan.

### 6.3.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Onderhavig uitwerkingsplan betreft een woningbouwplan. Deze categorie is niet opgenomen in de provinciale 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' (april 2015) van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Dit betreft een lijst waarbij voor aange wezen categorieën is bepaald dat het wettelijk voorgeschreven vooroverleg met de provincie achterwege kan blijven.

Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van maximaal 410 woningen in een uitleglocatie. In paragraaf 3.2.3, 3.3.1 en 3.4.3 wordt ingegaan op de behoefte aan de woningen en hoe het plan past binnen het provinciale en gemeentelijk beleid.

Via een elektronische kennisgeving is op 3 december 2015 de provinciale eenheid Ruimte en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het concept uitwerkingsplan "Steenbrugge, uitwerkingsplan Steenbrugge Dorp", gemeente Deventer.

De provincie geeft in de reactie op het concept bestemmingsplan aan dat het uitwerkingsplan past qua programmering binnen de met de gemeente gemaakte woonafspraken. De provincie geeft ook aan dat het van essentieel belang is dat voordat het ontwerpuitwerkingsplan in procedure wordt gebracht de regionale afstemming conform de uitgangspunten van de woonafspraken heeft plaatsgevonden. Het uitwerkingsplan is niet in strijd met het ruimtelijk beleid van de provincie wanneer aan de vorenstaande voorwaarden wordt voldaan.

In het kader van de regionale woonafspraken is het concept uitwerkingsplan voorgelegd aan de 8 omliggende gemeenten (Zutphen, Lochem, Epe, Brummen, Apeldoorn, Voorst, Raalte en Olst-Wijhe). Met de meest relevante plangemeenten hebben (Apeldoorn, Voorst, Raalte en Olst-Wijhe) ambtelijke overleggen plaatsgevonden. Alle gemeenten hebben kunnen instemmen met het plan voor de eerste 410 woningen. Aan de hand hiervan heeft ook de provincie te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het uitwerkingsplan.

Omtrent het vooroverleg met het rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. In dergelijke gevallen is vooroverleg met het rijk niet nodig.

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is via het doorlopen van de watertoets betrokken bij het concept uitwerkingsplan. Het waterschap is betrokken bij de planontwikkeling door de initiatiefnemer. Het waterhuishoudingsplan voor het plangebied is, ten tijde van het opstellen van het ontwerp uitwerkingsplan, nog in ontwikkeling. Nadat het waterhuishoudingsplan is afgerond zal de digitale watertoets verder behandeld worden.