



Bestemmingsplan
Steenbrugge
1^e partiele herziening



Steenbrugge, 1e partiële herziening

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Partiële herziening	6
Regels	7
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	8
Artikel 1 Begrippen	8
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Bos	11
Artikel 4 Groen	11
Artikel 5 Maatschappelijk	11
Artikel 6 Water	11
Artikel 7 Woongebied - Uit te werken	12
Artikel 8 Leiding - Gas	13
Artikel 9 Leiding - Hoogspanning	13
Artikel 10 Waterstaat - Waterbergingsgebied	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	14
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 12 Algemene bouwregels	14
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	14
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	14
Artikel 15 Algemene ontheffingsregels	14
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	14
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	15
Artikel 17 Overgangsrecht	15
Artikel 18 Slotregel	15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggende document betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Steenbrugge zoals dat op 7 juli 2010 is vastgesteld. Met deze partiële herziening wordt het bestemmingsplan Steenbrugge in overeenstemming gebracht met de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw" en de addendum op de Woonvisie 2008+, zoals deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 7 juli 2010. De verordening is op 15 juli 2010 inwerking treden.

Verordening sociale doelgroepen woningbouw

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen en exploitatieplannen voor te schrijven dat woningbouw in de categorieën sociale huur, sociale koop en/of particulier opdrachtgeverschap dient te worden uitgevoerd. In bestemmingsplannen kan dit uitsluitend door voor het gehele plangebied een percentage van het totaal aantal te realiseren woningen te noemen. In exploitatieplannen kunnen deze percentages worden uitgewerkt in de vorm van het benoemen van de exacte aantallen en de situering (artikel 6.2.10 sub a Bro). Gevolg van het vastleggen van regels voor de categorieën sociale huur en sociale koop is dat de bereikbaarheid voor die woningen gegarandeerd dient te worden voor de in de verordening vastgelegde doelgroepen gedurende een vooraf bepaalde termijn. Om van deze mogelijkheid gebruik te kunnen maken voor zover het de sociale huur en sociale koopwoningen betreft, moet de gemeenteraad (op grond van het Besluit ruimtelijke ordening) een verordening hebben vastgesteld waarin de instandhouding voor die doelgroep (sociale huur en / of sociale koop) voor een in de verordening te bepalen termijn is verzekerd.

Bij besluit van 7 juli 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Deventer de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw" vastgesteld. Hiermee wordt de doelgroep voor sociale koopwoningen en sociale huurwoningen vastgelegd en wordt een termijn genoemd gedurende welke de woning voor die doelgroep in stand moet worden gehouden. Met betrekking tot de doelgroep sociale koopwoning bepaalt de verordening:

Artikel 2 Doelgroep sociale koopwoningen

Als doelgroepen voor sociale koopwoningen worden aangemerkt:

- 1. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs tot € 174.000,= (sociale koop laag) starters op de koopmarkt die inwonend zijn in de gemeente Deventer of de regio Stedendriehoek met een maximaal bruto huishoudens inkomen in het peiljaar van € 40.000, behoudens het bepaalde in lid 2.*
- 2. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs tot 174.000,= (sociale koop laag) en voor sociale koopwoningen met koopprijs van 174.000 tot € 200.000,= (sociale koop hoog) starters op de koopmarkt die in Deventer of de regio stedendriehoek een sociale huurwoning achterlaten, ongeacht hun huishoudens inkomen.*

Zoals uit bovenstaande definitie van de doelgroep sociale koopwoningen blijkt, maakt de verordening onderscheid in de woningbouwcategorie sociale koop laag en sociale koop hoog. Hierbij is gebruik gemaakt van de bevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.1.2 lid 4 Bro tot vaststelling van een subcategorie sociale koop, waarbij de maximum verkoopprijs lager ligt dan het in het Bro genoemde maximum.

Woonvisie 2008+

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

3. 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.
4. Deventer ongedeelde samenleving
Dit uitgangspunt handhaven wij met kracht ook de komende periode.
5. 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.
6. 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 genoemde Woonvisie 2008+ worden, naast de categorieën sociale huur en sociale koop (die betrekking heeft op woningen met een koopprijs tot €174.000,- v.o.n.) onder andere de woningbouwcategorieën "middelduur laag" (€174.000,- tot €200.000,-) en "middelduur hoog" (€200.000,- tot €250.000,-) onderscheiden.

Op grond van het gestelde in het Besluit ruimtelijke ordening en de Verordening doelgroepen sociale woningbouw, wordt de categorie "middelduur laag" (€174.000,- tot €200.000,-) voortaan aangemerkt als categorie "sociale koop hoog". Deze wijziging brengt met zich mee dat de categorie "sociale koop" (tot €174.000,-) voortaan wordt aangemerkt als categorie "sociale koop laag" (tot €174.000,-), en dat de in de Woonvisie 2008+ opgenomen categorie "middelduur hoog" (€200.000,- tot €250.000,-) voortaan wordt aangeduid als "middelduur" (€200.000,- tot €250.000,-). Deze laatste categorie behoort niet tot de categorie sociale koop.

Door deze wijzigingen is het aantal woningbouwcategorieën in de Woonvisie 2008+, waarvoor juridisch afdwingbare regels kunnen worden gesteld in het bestemmingsplan en het exploitatieplan, vergroot. Reden dat voorzien is in een partiële herziening van het bestemmingsplan Steenbrugge.

Met het door de gemeenteraad bij besluit van 7 juli 2010 vastgestelde addendum Woonvisie 2008+ is de Woonvisie aangepast aan de terminologie zoals deze in het Besluit ruimtelijke ordening en de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw wordt gehanteerd.

Hoofdstuk 2 Partiele herziening

Percentages

Het vaststellen van de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw" en de addendum bij de woonvisie 2008+ hebben tot gevolg dat de categorie sociale koop zoals die in het bestemmingsplan Spijkvoorderenk wordt gehanteerd, moet worden herbenoemd tot de categorie sociale koop laag. Voorts wordt de categorie middelduur laag herbenoemd tot de categorie sociale koop hoog. Een en ander heeft tot gevolg dat de percentageregeling zoals deze is opgenomen in artikel 7.2 van het bestemmingsplan Steenbrugge, dient te worden gewijzigd.

In dit kader moet nadrukkelijk worden opgemerkt dat de partiële herziening Steenbrugge niet tot gevolg heeft dat de woningbouwopgave in de sociale huursector en de koopsector tot de klasse €200.000,- v.o.n. ten opzichte van het bestemmingsplan Steenbrugge toeneemt. Voorliggende partiële herziening vormt dan ook een vertaling van de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw" en de addendum woonvisie 2008+. Zoals hiervoor reeds bleek hebben de Verordening en de addendum tot gevolg dat de categorie "middelduur laag" zoals die in het bestemmingsplan en het exploitatieplan Steenbrugge worden gehanteerd, onderdeel gaan uitmaken van de (beschermde) categorie sociale koop.

Om met betrekking tot de percentages voor de woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop laag en sociale koop hoog enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te brengen, zijn, naast de hierboven omschreven aanpassingen, de ondergrenzen van de percentages aangepast. Voorts is een percentageregeling toegevoegd die het mogelijk maakt dat tussen de drie (beschermde) categorieën uitwisseling kan plaatsvinden op zodanige wijze dat in alle gevallen een vaststaand minimum maar ook een maximum aan sociale woningbouw is gegarandeerd. De in artikel 7.2 vastgelegde percentages garanderen dat minimaal 30% van de woningen in het plangebied als sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Door voor de categorieën sociale koop hoog en sociale koop laag geen ondergrens voor te schrijven, biedt het bestemmingsplan meer flexibiliteit in de keuze voor één of meerdere van de drie genoemde categorieën sociale huur, sociale koop laag en sociale koop hoog.

Partiële herziening van een analoog bestemmingsplan

Voorliggende partiële herziening heeft zoals gezegd betrekking op het bestemmingsplan Steenbrugge. Omdat het bestemmingsplan Steenbrugge als ontwerp ter inzage heeft gelegen voor 1 januari 2010, zijn hierop de digitaliseringsverplichtingen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) niet van toepassing. In dit opzicht is het bestemmingsplan Steenbrugge aan te merken als een analoog bestemmingsplan. In het Staatsblad met het nummer 2010, 684 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen, waardoor partiële herzieningen, zoals de voorliggende, van analoge bestemmingsplannen, niet hoeven te voldoen aan de digitaliseringseisen van het Bro. Deze wijziging krijgt terugwerkende kracht tot 1 januari 2010.

Regels

VAN TOEPASSING VERKLARING

Op het bestemmingsplan Steenbrugge, 1e partiële herziening zijn van toepassing de regels en de verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan Steenbrugge: zoals dat is vastgesteld op 7 juli 2010, met dien verstande dat de regels van het bestemmingsplan Steenbrugge worden herzien zoals aangegeven in de regels van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Steenbrugge, 1e partiële herziening, van de gemeente Deventer;

1.2 bestemmingsplan (Steenbrugge, 1e partiële herziening):

het bestemmingsplan Steenbrugge, 1e partiële herziening bestaat uit deze regels;

1.3 bestemmingsplan Steenbrugge:

het bestemmingsplan dat door de gemeenteraad van de gemeente Deventer is vastgesteld op 7 juli 2010, bestaande uit de plankaart en de regels met het nummer NL.IMRO.0150.D121-VG01;

1.4 sociale koopwoning hoog:

een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van EUR 174.000,00 tot maximaal EUR 200.000,00;

1.5 sociale koopwoning laag:

een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot EUR 174.000,00;

1.6 sociale woningbouw:

het geheel van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen;

1.7 verordening doelgroepen sociale woningbouw:

De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Deventer is vastgesteld op 7 juli 2010 en in werking is getreden op 15 juli 2010, zoals deze luidt op het moment van de terinzage legging van het ontwerp van dit plan.

De begrippen sociale huurwoning en sociale koopwoning worden vervangen op de onderstaande wijze:

het begrip:

38 sociale huurwoning:

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;

wordt als volgt aangepast:

38 sociale huurwoning:

een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1,1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub a van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw;

het begrip:

39 sociale koopwoning:

koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;

wordt als volgt aangepast:

39 sociale koopwoning:

een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals nader omschreven in artikel 1 sub b van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw, en dat de subcategorieën sociale koopwoning laag en sociale koopwoning hoog omvat;

Artikel 2 Wijze van meten

Geen aanpassingen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Geen aanpassing

Artikel 3 Bos

Geen aanpassingen.

Artikel 4 Groen

Geen aanpassingen

Artikel 5 Maatschappelijk

Geen aanpassingen.

Artikel 6 Water

Geen aanpassingen.

Artikel 7 Woongebied - Uit te werken

7.1 Bestemmingsomschrijving

Geen aanpassingen

7.2 Uitwerkingsregels

Het bepaalde in artikel 7.2 wordt als volgt aangepast:

1. het bepaalde in sub c:

c. in het plangebied mag niet minder dan 30% van de woningen worden gebouwd als sociale huur- of koopwoning;

wordt als volgt gewijzigd:

c. In het plangebied mag niet minder dan 30% en niet meer dan 45% van de woningen worden gebouwd als sociale woningbouw;

2. de volgende subleden worden toegevoegd:

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;

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;

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;

3. de sub leden d tot en met k worden hernoemd tot g tot en met n.

7.3 Voorlopig bouwverbod

Geen aanpassingen.

7.4 Ontheffing

Geen aanpassingen.

Artikel 8 Leiding - Gas

Geen aanpassingen.

Artikel 9 Leiding - Hoogspanning

Geen aanpassingen.

Artikel 10 Waterstaat - Waterbergingsgebied

Geen aanpassingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Geen aanpassing

Artikel 12 Algemene bouwregels

Geen aanpassing

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Geen aanpassing

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Geen aanpassing

Artikel 15 Algemene ontheffingsregels

Geen aanpassing

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Geen aanpassing

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

Geen aanpassingen.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Steenbrugge, 1e partiële herziening'.

Colofon

Uitgave: gemeente Deventer, eenheid Ruimte & Samenleving, duster Expertisecentrum
team: Ruimtelijk Ontwerp en Beheer
Productie: team Communicatie gemeente Deventer
Lay-out: Océ Business Services

oktober 2010