



Steenbrugge
Reactienota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
7 april 2010

Steenbrugge

DEVENTER

Steenbrugge

DEVENTER



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1. SAMENVATTING WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPAN	3
1.2. LEESWIJZER	5
2. ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN	6
2.1. INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	6
2.2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN ALGEMEEN.....	6
2.3. BEHANDELING ZIENSWIJZEN PER RECLAMANT.....	7

1. Inleiding

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 8 mei 2009 het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan Steenbrugge vastgesteld. Deze plannen hebben van 28 mei 2009 tot en met 8 juli 2009 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het bestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend, tegen het exploitatieplan is 1 zienswijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemde plannen.

1.1. Samenvatting wijzigingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Ook zijn er ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in verband met de praktische uitvoerbaarheid. Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen in de regels:

- In de begripsomschrijving ontbrak een aantal begrippen. Ook was een aantal begrippen niet geheel correct omschreven. De volgende begrippen met bijbehorende omschrijvingen zijn toegevoegd of aangepast: 'bed&breakfast', 'particulier opdrachtgeverschap', 'sociale huurwoning', 'sociale koopwoning', 'kantoor', 'maatschappelijke doeleinden' (gewijzigd naar 'maatschappelijke voorzieningen'), woonwag en woonwagenstandplaats.
- In artikel 3 is een subparagraaf toegevoegd waarin een ontheffing is opgenomen waarmee mogelijk wordt gemaakt dat erfafscheidingen, afrasteringen of hekwerken hoger mogen worden dan 1 meter. Reden hiervoor is dat het mogelijk moet zijn om bijvoorbeeld een sierhek te plaatsen bij de entree van het laantje naar boerderij Steenbrugge.
- In artikel 4.4.1. is de verwijzing naar artikel 4.1 onder c, aangepast naar artikel 4.1 onder f.
- In artikel 5.1 punt b en c zijn enkele tekstuele aanpassingen aangebracht.
- In artikel 5.2.2.c zijn de woorden 'maximale goothoogte' uitgebreid naar 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- In artikel 5.2.2.e is de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding begraafplaats' toegevoegd.
- In artikel 7.1 is een aantal mogelijke functies aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd: zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen zoals een huisarts, een fysiotherapiepraktijk, een tandartsenpraktijk of een kinderdagverblijf en horecabedrijven die zijn aangeduid als categorie 3a of 3b. Door dit in het globale plan te regelen is het mogelijk dat er in de uitwerkingsplannen dergelijke voorzieningen in het woongebied gevestigd kunnen worden.
- Aan artikel 7.2. is toegevoegd dat aan de uitwerkingsplannen een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld (voorlopig ontwerp) stedenbouwkundig plan ten grondslag dient te liggen;
- Uit artikel 7.2. is de voorwaarde dat de woningen in vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en/of gestapelde vorm mogen worden gebouwd verwijderd. Deze voorwaarde voegde niks toe, aangezien er geen andere vormen van woningen zijn;
- Uit artikel 7.2. is de voorwaarde dat maximaal 25% van de woningen in vrijstaande vorm mogen worden gebouwd verwijderd. Deze voorwaarde leidde tot onduidelijkheid en is derhalve verwijderd.
- Uit artikel 7.2 is de voorwaarde om minimaal 1,5 ha van het plangebied in te richten als water verwijderd. De bedoeling van deze voorwaarde was dat er voldoende waterbergings- en afvoermogelijkheden in het plangebied werden gecreëerd. Dit zal onder andere worden vormgegeven middels het aanleggen van wadi's. Dit is geregeld in het Waterhuishoudingsplan Steenbrugge.
- Uit artikel 7.2. is de voorwaarde voor het aanleggen van minimaal 50m² groenvoorziening per woning verwijderd. In het stedenbouwkundig plan wordt de oppervlakte aan groengebied geregeld, hierin is in ieder geval 11 hectare aan groen opgenomen, exclusief het Zandweteringpark.
- Aan artikel 7.2. zijn de voorwaarden voor het realiseren van een minimum percentage voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap toegevoegd.

- In artikel 7.2. zijn in de voorwaarde waarin de maximale goot- en bouwhoogte van woningen in niet-gestapelde vorm zijn opgenomen de maten gewijzigd naar respectievelijk 10 en 14 meter. Door het opnemen van deze maten wordt er meer flexibiliteit geboden om te kunnen voldoen aan de wensen uit het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan.
- De uitwerkingsregel dat een wijkontsluitingsweg met een overbrugging met bijbehorend talud ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' toegestaan is, is verplaatst naar artikel 7.1.
- Aan de ontheffing in artikel 7.4 is de procedure die bij het verlenen van de ontheffing gevoerd moet worden, toegevoegd.
- In artikel 9 is de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' gewijzigd in 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'

Wijzigingen op de verbeelding

- De analoge verbeelding is op schaal 1:1000 in plaats van 1:2000. Dit betekent dat de kaart niet uit 1 maar uit 3 delen bestaat.
- De grenzen in het zuidelijk deel van het plangebied zijn deels aangepast vanwege de aansluiting op het bestemmingsplan Keizerslanden. Het gaat om minieme wijzigingen die allemaal binnen de bestemmingen 'Groen' of 'Water' vallen.

Wijzigingen in de toelichting

Algemeen

- Door het toevoegen en verwijderen van een aantal paragrafen is de nummering van de paragrafen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan veranderd.
- Door het wijzigen van een aantal benamingen van bestemmingen in de regels zijn de verwijzingen naar deze bestemmingen in de toelichting ook gewijzigd.
- De naam van de waterloop die tussen de Borgelerleide en de Zandwetering loopt is vervangen door 'noord-zuid watergang'. Deze watergang werd in het ontwerp ten onrechte de Borgelerleide genoemd.

Hoofdstuk 2

- In het hoofdstuk 'Beleidskader' is bij elke paragraaf aangegeven hoe Steenbrugge in het omschreven beleid past;
- De paragraaf 'Nota Ruimte' is tekstueel aangepast en dubbele teksten zijn verwijderd.
- De subparagraaf 'Rijksbeleid omtrent externe veiligheid gasleidingen' is toegevoegd.
- De subparagrafen 'Omgevingsvisie Overijssel' en 'Omgevingsverordening Overijssel' zijn toegevoegd.
- Aan de titel van de paragraaf 'Provincie' is toegevoegd 'en regio'.
- De subparagraaf 'Nationaal Bestuursakkoord Water' is verwijderd.
- De subparagrafen 'Regionaal Bestuursakkoord Water' en 'Regio Stedendriehoek' zijn verplaatst naar de paragraaf 'Provincie en regio'.
- In subparagraaf 'Modellenstudies' is de zinsnede "deze ligt nu op het laantje naar de boerderij Steenbrugge en de ontsluitingsweg naar de Raalterweg" verwijderd. Toegevoegd is het punt dat er meer accent wordt gelegd op de klimaatneutrale ontwikkeling van Steenbrugge.
- De subparagraaf 'Nota Wonen' is gewijzigd in 'Nota Wonen en Woonvisie 2008+'. De tekst over de Nota wonen uit 2002 is aangevuld met de Woonvisie 2008+.
- De subparagraaf 'Water' is aangepast, de titel is gewijzigd naar 'Waterbeleid'.
- De subparagraaf 'Verkeer' is gewijzigd in 'Nota hoofdwegenstructuur en fietsbeleidsplan' en is inhoudelijk aangepast.
- De subparagraaf 'Milieubeleidsplan 2003-2008 (2003)' is inhoudelijk aangepast, verwezen wordt naar het nieuwe, in voorbereiding zijnde, milieubeleidsplan.
- De subparagraaf 'Beleidsnota beroep en bedrijf aan huis' is toegevoegd;

Hoofdstuk 4

- De eerste alinea in de paragraaf 'Wonen' is verwijderd. Deze alinea had meer betrekking op de fasering, die elders in het bestemmingsplan aan de orde komt.
- In de paragraaf 'Wonen' is het gehanteerde prijspeil genoemd.
- De paragraaf 'Water' is inhoudelijk aangepast.

Hoofdstuk 5

- De laatste zin van subparagraaf 'Openbaar vervoer' is verwijderd.
- De subparagraaf 'Water' in hoofdstuk 5 is aangepast.
- De paragraaf 'Duurzaamheid' is aangepast, onder andere naar aanleiding van het besluit de wijk klimaatneutraal te ontwikkelen.
- De fasering is aangepast naar de huidige verwachtingen.

Hoofdstuk 6

- In de subparagraaf 'Wegverkeerslawaaï' is de verwijzing naar de maximaal toegestane snelheid op de Wechelerweg van 50 km vervangen door 60 km per uur.
- De subparagraaf 'Externe veiligheid' is aangepast.
- In de paragraaf 'Milieuzonering' is de subparagraaf over camping De Kleverkamp, Wechelerweg 39 geactualiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan werd nog genoemd dat er een vrijstelling was aangevraagd. Deze vrijstelling is in 2008 verleend.
- De subparagraaf 'Juridische vertaling' is aangepast.

Hoofdstuk 7

- De subparagraaf 'Overgang van analoog naar digitaal' is geactualiseerd.
- De omschrijving van de subparagraaf 'artikel 6. Water' is iets uitgebreid.
- Aan subparagraaf 'Algemene wijzigingsbevoegdheid' is toegevoegd dat ook wijzigingen ten behoeve van het verwijderen van de milieuzone mogelijk zijn.

1.2. Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Steenbrugge. In hoofdstuk 2 is per zienswijze een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

2. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

2.1. Ingediende zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders hebben op 8 mei 2009 het ontwerpbestemmingsplan Steenbrugge vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan Steenbrugge heeft vervolgens ter inzage gelegen van 28 mei 2009 tot en met 8 juli 2009. Binnen deze termijn zijn zienswijzen binnen gekomen van:

1. **Mw. Irina Mikhailova, Wechelerweg 38c, 7431 PC Diepenveen**
2. **Waterschap Groot Salland, Postbus 60, 8000 AB Zwolle**
3. **Woonbedrijf leder1, Postbus 888, 7400 AW Deventer**
4. **Dhr. R.C. van Baalen, Wechelerweg 50, 7431 PC Diepenveen**
5. **Dhr. E. Kroonen en mw. S. Kroonen-Janssen, Boxbergerweg 24a, 7431 PN Diepenveen**

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk.

2.2. Behandeling zienswijzen algemeen

2.2.1 Locatie ten westen van waterloop

In voorontwerpbestemmingsplan was het gebied ten westen van de waterloop bestemd als 'wonen – uit te werken'. Ingevolge deze bestemming zou het mogelijk zijn het gebied te ontwikkelen met woningen. Ongeveer anderhalf jaar geleden was het idee om op deze locatie de zogenaamde moerasbuurt te ontwikkelen.

Gebleken is echter dat de locatie niet geschikt is voor woningbouw aangezien het te nat is. Door het vervallen van de moerasbuurt konden er in het totale plangebied minder woningen worden opgericht. Om dit voor een klein deel te compenseren is het idee ontstaan om de waterloop in het gebied deels te verleggen naar het westen.

Ten opzichte van het concept Stedenbouwkundig plan is er een aanpassing geweest en is de nieuwe waterloop enigszins verschoven naar het oosten. De zuidelijke knik is nu tegen de te realiseren boomgroep aangelegd.

Ten opzichte van de huidige loop van de waterloop zullen er geen woningen aan de westkant opgericht worden. De kavels ter plaatse liggen deels op, deels over de huidige locatie van de waterloop heen. Indien een fietspad wordt aangelegd, dan zal deze, naar de wens van de omwonenden, aangelegd aan de oostzijde van de nieuwe waterloop. De woningen zullen worden ingepast door een aantal bomen, waardoor het beeld van een soort boomgaard gecreëerd wordt. Bovengenoemde inrichtingsaspecten zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig plan Steenbrugge, waarvan onderdeel het schetsontwerp openbare ruimte en schetsontwerp Zandweteringpark. Dit Stedenbouwkundig plan vormt juridisch geen onderdeel van het bestemmingsplan. In de uitwerkingsregels wordt wel geregeld dat bij de uitwerking van het bestemmingsplan gebruik moet worden gemaakt van de aspecten uit het Stedenbouwkundig plan.

Inmiddels is door het college van burgemeester en wethouders het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan vastgesteld. Hierbij is een besluit genomen over de vorm van de rand van de bebouwing aan de oostkant van de watergang. Besloten is dat de randbebouwing langs de watergang zal bestaan uit maximaal 7 grondgebonden woningen, dat er geen fietspad of auto-ontsluiting ten westen van de watergang zal worden gesitueerd en dat deze afspraken, gemaakt met een groep betrokken Diepenveense bewoners, te zijner tijd verder zullen worden vastgelegd in het uitwerkingsplan voor dit gebied.

2.3. Behandeling zienswijzen per reclamant

2.3.1. Mw. Irina Mikhailova, Wechelerweg 38c, 7431 PC Diepenveen (mondelinge zienswijze, ontvangen op 16 juni 2009)

Zienswijze Reclamante woont aan de Wechelerweg 38c. Ze geeft aan dat er aan de Wechelerweg veel kinderen wonen. De kinderen hebben geen speelplaats in de buurt en spelen hierdoor vaak op straat. De Wechelerweg is ingericht als 30 km weg. Hiervoor zijn recent diverse aanpassingen gedaan. Er wordt, ondanks deze aanpassingen, echter nog altijd te hard en gevaarlijk gereden. De weg vormt een gevaar voor de kinderen. Het verzoek van reclamant is dat er voor de kinderen een speelplek wordt gerealiseerd tussen de noord-zuid watergang en de woningen aan de Wechelerweg. De speelplek hoeft niet groot te zijn, er hoeven niet perse toestellen geplaatst te worden, maar het moet een plek zijn waar ze wel (veilig) mogen spelen.

Het gebied waar het om gaat heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'groen'.

In de bestemming groen is het mogelijk om een kinderspeelplek te realiseren. Dit bestemmingsplan regelt echter niet de exacte inrichting van het plangebied. De exacte inrichtingsvoorstellen komen aan bod in de later op te stellen uitwerkingsplannen waarop ook weer zienswijzen kunnen worden ingediend. Momenteel is de gemeente in overleg met de eigenaar van het nabijgelegen bosperceel aan de Wechelerweg waarbij verkend wordt of één of meerdere kinderspeelplaatsen in het bos kunnen worden gerealiseerd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan bevat reeds een mogelijkheid om het groen te gebruiken als speelplek. Het bestemmingsplan hoeft derhalve niet aangepast te worden.

Reclamant is, samen met de overige omwonenden uit Diepenveen, uitgenodigd voor het bijwonen van een bijeenkomst waarin onder andere een aantal gemaakte keuzes in het bestemmingsplan en exploitatieplan werd toegelicht. Deze bijeenkomst heeft plaats gevonden op 25 augustus 2009.

2.3.2. Waterschap Groot Salland, Postbus 60, 8000 AB Zwolle (schriftelijke zienswijze, ontvangen op 7 juli 2009)

- Zienswijze
- a. Reclamant kan zich vinden in de waterparagraaf die is opgenomen in de toelichting. Het waterhuishoudkundig onderzoek dat nog gaande is, moet nog goedgekeurd worden door het waterschap.
Inmiddels is het waterhuishoudingsplan 'Riolering en waterhuishouding Steenbrugge' vastgesteld en door reclamant goedgekeurd.
 - b. Reclamant verzoekt om in de artikelen 4 Groen, 6 Water, en 7 Woongebied - uit te werken een planregel op te nemen zoals ook is opgenomen in artikel 10 Waterstaat-waterbergingsgebied, lid 3 Maatvoering (onthefving van de bouwregels, mits advies is ingewonnen bij het waterstaatsgezag).
In de bestemmingen 'water' en 'groen' zijn het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde bij recht toegestaan. Het verbinden van voorwaarden hieraan zoals het vooraf overleggen met een waterstaatsgezag is niet mogelijk. In de voorwaarden van de bestemming 'woongebied - uit te werken' is opgenomen dat de uitwerking moet voldoen aan het stedenbouwkundig ontwerp. Hierbij is en blijft reclamant nauw bij betrokken.
 - c. In artikel 7 Woongebied- uit te werken is in lid 2 opgenomen dat tenminste 1,5 ha. als water moet worden ingericht. Uit het concept waterhuishoudkundig plan blijkt dat minimaal 2,6 ha. nodig is. Reclamant verzoekt dit aan te passen.

De voorwaarde om minimaal 1,5 ha. water aan te leggen was bedoeld om voldoende mogelijkheden tot waterberging vanuit het woongebied te creëren.

De hoofdropzet voor de afvoer van het hemelwater is grotendeels gebaseerd op het natuurlijke reliëf. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk afgevoerd naar centraal aangelegde wadistructuren. Uitzondering hierop zijn de woonkernen Boswonen en Zandwetering, op deze locaties wordt het hemelwater decentraal geïnfiltreerd.

In het woongebied zal geen oppervlaktewater worden aangelegd. Reclamant is betrokken geweest bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan. Voor verdere onderbouwing van de waterhuishouding wordt kortheidshalve verwezen naar het waterhuishoudingsplan.

- d. Reclamant merkt op dat voor de aanleg van bruggen binnen de Keurzone een Keurontheffing nodig is.

Hier zal bij het realiseren van een brug rekening mee worden gehouden.

- e. Reclamant wil graag blijven samenwerken bij de nadere uitwerking van het gebied met de bestemming Woongebied-uit te werken.

Samenwerking is uiteraard zeer gewenst. Wij zullen reclamant blijven betrekken bij de uitwerkingsplannen van het Woongebied. Reclamant is reeds zeer nauw betrokken bij het ontwerp van het Zandweteringpark.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de regels is in artikel 7 de verwijzing naar de aanleg van 1,5 ha. water verwijderd en is de voorwaarde dat moet worden voldaan aan het stedenbouwkundig plan toegevoegd.

2.3.3. Woonbedrijf Ieder1, Postbus 888, 7400 AW Deventer (schriftelijke zienswijze, ontvangen op 8 juli 2009)

- Zienswijze 1 a. Het uitgangspunt van reclamant is om minnelijke overeenstemming te verkrijgen met de gemeente Deventer in de vorm van een privaatrechtelijke overeenkomst. Dit heeft de voorkeur boven formeel procedurele stappen. Reclamant wijst er op dat het in het belang van de gemeente is dat de belangen van het Woonbedrijf als maatschappelijke partner van de stad geborgd worden. Reclamant heeft echter nog geen serieuze aanbieding gehad in het kader van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Reclamant stelt dat er geen integrale afweging is gemaakt waarin alle belangen tot hun recht komen. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en in strijd met een evenredige belangenafweging.

Deze zienswijze richt zich onder andere op het sluiten van een anterieure overeenkomst. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze op het exploitatieplan, opgenomen in de 'Reactienota zienswijzen ontwerp exploitatieplan Steenbrugge'. Reclamant stelt dat zij niet in staat zijn gesteld om de belangen en wensen kenbaar te maken. Reclamant heeft echter wel de gelegenheid gehad om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan, maar hier geen gebruik van gemaakt. Aangezien het voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld ten tijde van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening lag er geen wettelijke plicht om een exploitatieplan op te stellen. Door de juiste procedure te volgen en de zienswijzen op een correcte manier te beantwoorden wordt het uiteindelijke besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan zorgvuldig voorbereid genomen. Hierbij is geen sprake van het schenden van het zorgvuldigheidsbeginsel.

- Zienswijze 2 b. Er is niet aangetoond dat de bestaande infrastructuur voldoende capaciteit bevat om de verkeersaantrekkende werking van een nieuwe woonwijk het hoofd te kunnen bieden. Er is dienaangaande sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en onvoldoende motivering.

In de Herijking nota Hoofdwegenstructuur uit 2007 is opgenomen wat de verkeerskundige effecten zijn van de toekomstige ontwikkelingen in en om de stad. Ook is hierin aangegeven welke knelpunten hierdoor kunnen ontstaan en waar verkeerskundige aanpassingen noodzakelijk zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.4.8 van de toelichting een samenvatting van dit beleid opgenomen.

Er is voor Steenbrugge geen apart verkeersonderzoek geweest, de Herijking nota Hoofdwegenstructuur heeft gediend als basis voor de verkeerskundige onderbouwing van het bestemmingsplan. Als basis voor de genoemde nota heeft het gemeentelijk verkeersmodel gediend, waarin onder andere Steenbrugge als nieuwe ontwikkeling is opgenomen.

Over Steenbrugge is in de nota specifiek opgenomen dat door de realisatie van de wijk de verkeersdruk op de toevoerende wegen naar het Hanzetracé verder zal toenemen. Om deze toenemende verkeersdruk op dit tracé te kunnen beperken zal voor verkeer vanuit de regio (en zeker verkeer op weg naar de Rijksweg A1) het gebruik van de nieuwe N348 gestimuleerd worden. Deze maatregel wordt nader uitgewerkt door het bewegwijzeren van de gewenste route via de N348 en het nader onderzoeken van mogelijkheden om de reistijd via de N348 verder te versnellen. Deze maatregel betreft een oplossing in de zin van het verplaatsen van de verkeersdruk. Naast het verplaatsen van het verkeer gaat de nota ook in op noodzakelijke infrastructurele maatregelen op het Hanzetracé, de belangrijkste drager van de stad. Deze maatregelen zijn dus ondermeer ook door de ontwikkeling van Steenbrugge geïnitieerd, en worden verder uitgewerkt en uiteindelijk gerealiseerd in de komende jaren. De Herijking nota Hoofdwegenstructuur biedt hiermee voldoende onderbouwing voor de verkeersgeneratie van Steenbrugge.

- Zienswijze 3 c. Reclamant ziet graag onderbouwd waarom het totaal aantal woningen afneemt terwijl de woningdichtheid toeneemt. Om aan de kwantitatieve woningbehoefte te kunnen voldoen zoals blijkt uit de Nota Wonen van 2002, zouden er in Steenbrugge volgens reclamant circa 1400 woningen gebouwd moeten worden.

In het beleid voor Steenbrugge zijn een aantal uitgangspunten verwoord die in het kort neerkomen op de wens naar verschillende woonmilieus met verschillende bebouwingsdichtheden en een specifieke verdeling van de woningcategorieën. Deze verdeling naar woningcategorieën en prijsklassen is vastgelegd in de Structuurvisie en de recent vastgestelde Woonvisie 2008+. De Woonvisie is gebaseerd op demografische verkenningen van de markt.

In de loop der planontwikkeling is het zoekgebied waarbinnen verantwoord gebouwd kan worden verkleind. Zo bleek er niet gebouwd te kunnen worden nabij Diepenveen en ook minder in het Zandweteringpark. De oppervlakte van het exploitatiegebied is hierdoor afgenomen. In deze verkleinde oppervlakte is gezocht naar de mogelijkheden om alsnog 1400 woningen binnen de beleidsuitgangspunten te realiseren. Dit bleek niet mogelijk, doordat te veel woningen op te kleine kavels en in te goedkope categorieën zouden belanden, en bovendien aan de stedenbouwkundige kwaliteitseisen niet kon worden voldaan. Nadien is steeds getracht het woningaantal te optimaliseren. In de proefverkavelingen komen de verkenningen structureel uit rond de 1.130 woningen. Om ruimte te laten voor eventuele optimalisatie in de latere uitwerkingsfasen is in het bestemmingsplan een maximum van 1.200 woningen aangehouden.

- Zienswijze 4 d. Op basis van ca. 51 ha beschikbaar voor woningbouw en een woningdichtheid van 30 woningen per ha. bedraagt de totale capaciteit ca. 1.500 woningen. Een zorgvuldige motivering of onderbouwing voor de capaciteit van 1.200 woningen ontbreekt.

De 51 hectare van het woongebied is een bruto getal. Binnen deze oppervlakte zijn bepaalde gebieden niet geschikt of bestemd voor woningbouw. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de afstandszone tot het crematorium, de boerderij Steenbrugge (informatiecentrum) en de grotere groenstructuren in het gebied. Netto is er dan ook sprake van circa 40 hectare te ontwikkelen woongebied. Bij een gemiddelde woningdichtheid van 30 woningen per hectare resulteert dit in een opgave van circa 1200 woningen.

- e. De verdeling naar woningcategorie/prijsklasse moet gebaseerd zijn op demografische onderzoeken. Daarvan wordt geen blijk gegeven in de toelichtingen bij bestemmingsplan en het exploitatieplan.

De verdeling naar woningcategorieën en prijsklassen is vastgelegd in de Structuurvisie en de recent vastgestelde Woonvisie 2008+. De Woonvisie is gebaseerd op demografische verkenningen van de markt.

- f. Het woningbehoefte onderzoek wijst uit dat er in Deventer een grote vraag bestaat naar woningen in de middenprijsklasse. Voor wat betreft de grondgebonden woningen is het percentage middelduur echter minder dan het aandeel goedkoop.

De behoefte in de Woonvisie 2008+ is gebaseerd op het Regionaal Woningmarkt Onderzoek 2006. Sinds die tijd is de vraag naar dure koop sterk gedaald en de vraag naar sociale huur en vooral goedkope en middeldure koop tot 200.000 toegenomen. In totaal worden in Steenbrugge meer dan de helft goedkope en middeldure woningen gerealiseerd. Voor de middeldure en dure (huur en koop) appartementen valt nog niet te zeggen wat de exacte verdeling wordt in prijsklasse. Uitgaande van een gelijke verdeling (5% middelduur en 5% duur) zullen er in totaal 32% middeldure woningen opgericht worden tegenover 30% goedkope woningen.

- g. Er is geen onderbouwing opgenomen in hoeverre het voorgestelde programma overeenkomt met de Woonvisie 2008+ en of rekening is gehouden met de huidige economische situatie.

In de Woonvisie 2008+ is er voor Steenbrugge een woningbehoefte aangegeven van circa 1200 woningen. In het programma is voor Steenbrugge in de Woonvisie 33% sociale sector aangehouden (22% sociale huur 11% sociale koop) met de taakstelling om in het middeldure segment een deel tot € 200.000,= te realiseren ten behoeve van de doorstroming. In de eerder vastgestelde structuurschets Steenbrugge is echter al sprake van 30% sociale woningbouw in Steenbrugge. Dit percentage is derhalve opgevat als minimaal aandeel te hanteren, met dien verstande dat er voldoende middelduur wordt gerealiseerd met voorrang voor doorstromers uit sociale huurwoningen. Het gaat om de volgende verdeling:

10% sociale koop tot 174.000 VON

20% sociale huur

10% tot 12% laag segment middelduur koop tot 200.000 VON

De aspecten zoals genoemd in de Woonvisie 2008+ zijn overgenomen in het bestemmingsplan. In paragraaf 4.2. waren deze gegevens reeds opgenomen.

Met de huidige economische situatie wordt rekening gehouden door de fasering en het woningbouwtempo aan te passen, zie ook de beantwoording onder zienswijze 5, punt h.

Zienswijze 5

- h. Volgens het masterplan Modellenstudie Steenbrugge - Zandweteringpark zal Steenbrugge rond 2013 – 2014 zijn afgerond. In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van afronding van Steenbrugge rond 2016. Het is niet duidelijk wanneer Steenbrugge nu moet worden afgerond. Het is van belang voor reclamant om eenduidig zicht te hebben op de fasering, ook vanuit volkshuisvestelijk oogpunt. Deze tegenstrijdigheid leidt tot onduidelijkheid.

Als gevolg van de Kredietcrisis is de prognose voor het afnametempo van woningen in Steenbrugge bijgesteld. Daardoor is de oorspronkelijke verwachting van laatste oplevering 2014 bijgesteld naar 2016. De markt is momenteel lastig te voorspellen. Oplevering eerder of later dan 2016 behoort tot de mogelijkheden. Gestreefd wordt naar oplevering eerder dan 2016. In het licht van de huidige markt wordt gerekend met 2016.

Zienswijze 6

- i. In het voorontwerp van het bestemmingsplan was de noordwesthoek van het bestemmingsplangebied ingevuld met woningbouw. In het huidige ontwerpbestemmingsplan is dit gebied ingevuld met de bestemming groen. Reclamant betreurt dat deze wijziging heeft plaatsgevonden en verbaast zich erover dat deze wijziging zonder overleg met reclamant is doorgevoerd.

De planontwikkeling is een samenwerking geweest tussen de beoogde realisator van de sociale woningbouw in het plangebied, zijnde Woonbedrijf ieder1, de marktpartij Steenenbrug ontwikkeling bv. en de gemeente. Alle andere claimhouders binnen het gebied, inclusief reclamant, zijn via de gebruikelijke publieke kanalen van de ontwikkelingen op de hoogte gebracht.

Zienswijze 7

- j. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd doordat het nodig wordt geacht een exploitatieplan tegelijkertijd in ontwerp in procedure te brengen. Er wordt niet vermeld of het tekort dat wordt voorzien in het exploitatieplan ook wordt gedekt en waaruit dat tekort wordt gedekt. Hiermee is de ontwikkeling Steenbrugge niet economisch verantwoord en onvoldoende gemotiveerd.

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt onderbouwd in de gemeentelijke grondexploitatie. De exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is een berekening die is opgezet volgens de wettelijke bepalingen uit de Wro afdeling 6.4 en dient als basis voor het gemeentelijk kostenverhaal. Het resultaat van de exploitatieopzet bij het exploitatieplan dient niet te worden geïnterpreteerd als de economische onderbouwing voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

- k. Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met een bebouwingsvrije zone van 17 meter vanaf de tweetal gasleidingen die lopen door het plangebied. VROM heeft echter in een brief in 2006 aangegeven dat de veiligheidsafstand van 17 meter veel groter moet zijn. Reclamant vraagt zich af wat dit betekent voor de economische uitvoerbaarheid van het plan en of de consequenties wel voldoende in beeld zijn.
- Ingevolge de circulaire 'Zonering langs aardgasleidingen' uit 1984 is in het voorontwerpbestemmingsplan een veiligheidsafstand van 17 meter aangehouden. In de circulaire wordt aangegeven dat als er risicobeperkende maatregelen worden getroffen en onderzoek is verricht naar de risico's er bij het vaststellen van een bestemmingsplan een kortere afstand kan worden aangehouden. In de brief van VROM uit 2006 wordt inderdaad aangegeven dat op grond van nieuwe inzichten en verbeterde modellering blijkt dat de aangehouden veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) in veel gevallen groter zijn dan de afstanden uit de circulaire uit 1984. Tot op heden is er echter nog geen duidelijkheid hoe hiermee omgegaan moet worden. Om voor het plangebied Steenbrugge wel duidelijk te krijgen welke afstanden in acht moeten worden genomen is door de Gasunie een veiligheidsberekening gemaakt. Uit de GroepsRisico (GR) berekening is voor beide leidingen gebleken dat er geen beperkingen zijn voor de planontwikkeling. Uit de PlaatsgebondenRisico (PR) berekening blijkt dat de 10-6 contour van de 300 mm leiding op de leiding ligt. Voor deze leiding geeft dit geen beperkingen. Bij de 150 mm leiding blijkt de 10-6 contour op een afstand van 25 m aan weerszijden van de leiding te liggen, en de 10-5 contour op 0 m van de leiding. Naar aanleiding van deze constatering is met de Gasunie overeengekomen de 150 mm leiding te verleggen. De leiding is inmiddels verplaatst en loopt nu parallel aan de 300 mm leiding. De wanden van de leiding zijn aangepast waardoor de 10-6 contour van de 150 mm leiding nu ook op de leiding ligt en derhalve geen belemmering meer oplevert voor de planontwikkeling. Naast de berekende GR en PR contouren geldt voor een leiding een Belemmerde Strook van 5 m (300 mm leiding) en 4 m (150 mm leiding) aan weerszijden van de leiding. In de vertaling naar het bestemmingsplan zijn de zones op de verbeelding aangegeven. Voor de delen van de 150 mm leiding die niet verplaatst zijn geldt nog een veiligheidszone van 25 meter aan weerszijde van de leiding. Voor de overige delen van de 150 mm leiding en de 300 mm leiding is de maximale een afstand van 5 meter op de verbeelding opgenomen. Door in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' op te nemen dat binnen deze zones niet gebouwd mag worden, is de veiligheid gewaarborgd.*

- Tot slot
- i. Reclamant blijft graag open in gesprek over de verdere planontwikkeling en hopen dat zij in de gelegenheid worden gesteld om deze zienswijzen mondeling toe te lichten. Ook vanuit de gemeente stellen wij op een goede samenwerking zeer op prijs. Reclamant is in de gelegenheid gesteld de zienswijzen mondeling toe te lichten. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 22 juli 2009.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.4.8 een samenvatting van de nota Hoofdwegenstructuur opgenomen voor zover relevant voor Steenbrugge. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.4.5 een samenvatting van de Woonvisie 2008+ opgenomen voor zover relevant voor Steenbrugge. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 6.4.2 een toelichting opgenomen over de externe veiligheid inzake de hogedrukaardgasleidingen.

2.3.4. Dhr. R.C. van Baalen, Wechelerweg 50, 7431 PC Diepenveen (zienswijze per e-mail, ontvangen 8 juli 2009)

- Zienswijze
- a. Het verzoek van insprekers om geen bebouwing toe te staan ten westen van de watergang, werd hiermee deels ingewilligd. Uit de aangepaste plankaart blijkt echter dat het gebied ten westen van de huidige watergang deels de bestemming wonen heeft gekregen. In het bestemmingsplan en in het exploitatieplan wordt gemeld dat de watergang in het westelijk plan gebied wordt verlegd.
Eerder is aangegeven dat er niet gebouwd zou worden aan de westzijde van de watergang en dat het plan in het voordeel van de omwonenden was aangepast. Reclamant is van mening dat er sprake is van een ernstige vorm van misleiding en van onbehoorlijk bestuur nu blijkt dat de watergang verlegd wordt en er toch woningen aan de westkant van de huidige loop van de watergang gebouwd kunnen worden.
Reclamant verzoekt de plannen zodanig aan te passen dat de watergang niet verlegd wordt en de bebouwing op aanzienlijke afstand hiervan blijft. Hierbij verwijst reclamant naar de grens van het verwevingsgebied die ingevolge paragraaf 2.4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan bij het laantje ligt.
Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.4.1 Locatie ten westen van waterloop.
 - b. Indien het college anders zou besluiten is reclamant genoodzaakt een procedure planschade te starten en naar de Raad van State te stappen.
Het staat inspreker vrij om op grond van artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade te doen. Een dergelijk verzoek kan worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan Steenbrugge onherroepelijk is geworden.
 - c. De benaming van de waterloop ten westen van het plangebied als Borgelerleide is niet juist. De Borgelerleide loopt evenwijdig aan de noordzijde van de Wechelerweg.
Het Waterschap heeft aangegeven dat de waterloop geen benaming heeft, slechts bekend is als een nummer. De naam die ervoor wordt gebruikt is de 'noord-zuid watergang'. In het bestemmingsplan is de naam Borgelerleide voor zover het over de betreffende waterloop gaat, vervangen.
 - d. De door de Gemeente gekozen procedure belemmert de inspraak van burgers en Raad. De uitgangspunten worden geformuleerd in het bestemmingsplan, waarbij steeds aangegeven wordt dat een en ander vorm en inhoud krijgt in het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan wordt echter pas in het najaar van 2009 gepresenteerd.
Een bestemmingsplan waar een uit te werken bestemming is opgenomen is altijd globaal. Voor het opnemen van de uit te werken bestemming wordt gekozen omdat er nog geen duidelijkheid is over de exacte invulling. Wat door de uit te werken bestemming wel al duidelijk is, is wat de toekomstige bestemming van de locatie zal worden en wat de begrenzing van deze bestemming maximaal kan zijn. Deze procedure belemmert ons inziens niet de inspraak van burgers of de gemeenteraad. Voor zowel het globale bestemmingsplan als de uit te werken bestemmingsplannen zijn de wettelijke momenten van ter inzagelegging van toepassing. Dit biedt voldoende mogelijkheden voor de burger om zijn of haar reactie op het plan te geven.
 - e. Reclamant begrijpt de uitspraak niet in paragraaf 2.4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan dat de grens van het verwevingsgebied is verschoven en nu ligt op het eikenlaantje naar de boerderij Steenbrugge. Het stedenbouwkundig plan geeft een bebouwing aan ten westen van het laantje en over de huidige loop van de watergang.
Een verwevingsgebied is een gebied waar verschillende functies kunnen

samenkomen. In het plangebied Steenbrugge gaat het om de functies woongebied en groenvoorziening (park). Dit betekent dus niet dat er alleen maar park of alleen maar woningbouw in het verweingsgebied voorkomt. De Zandweteringbuurt (ten zuiden van de begraafplaats) en het Zwermddorp (ten westen van het laantje naar boerderij Steenbrugge) vallen in het verweingsgebied. De buurten worden ruimer opgezet om zo een overgang naar het park te creëren. In het Masterplan lag de grens van het verweingsgebied zuidelijker, wat ertoe zou kunnen leiden dat er meer ruimte voor woningbouw zou zijn en minder voor park.

f. Reclamant vindt het opmerkelijk dat er extra zorg is voor het westelijke, natte gedeelte van het plan, terwijl het gebied zich niet leent voor woningbouw. Het gaat hierbij om extra aandacht voor de overgang naar het westelijk gebied. Dit houdt in dat er goed gekeken moet worden naar de ontwikkeling van het woongebied in het westen, binnen de begrenzing zoals die op de verbeelding (plankaart) is weergegeven.

g. In paragraaf 5.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan worden fietsroutes vermeld. Reclamant verzoekt de fietsroutes niet langs de Watergang te projecteren.

Het aanleggen van fietspaden is zowel in de bestemming 'groen' als in de bestemming 'woongebied – uit te werken' mogelijk. Het bestemmingsplan is in dit geval niet het instrument om de exacte ligging van fietspaden vast te leggen. In het stedenbouwkundig ontwerp zal met de wensen van reclamant rekening worden gehouden door de fietsroute aan de oostkant van de watergang te leggen.

h. Reclamant begrijpt dat de eerder geplande busroute door het bos is vervallen en dat er een aansluiting komt in het oostelijke gedeelte van de Wechelerweg. De Wechelerweg is echter onlangs ingericht als 30 km zone. Nog steeds is de weg te druk en wordt er te hard gereden. Een opname van de Wechelerweg in de route van een nieuwe busverbinding is volgens reclamant absoluut niet wenselijk. Een lus door de wijk en via Keizerslanden lijkt reclamant juist.

In het bestemmingsplan is inderdaad uitgegaan van een busroute van Keizerslanden naar Diepenveen. In het stedenbouwkundig plan zijn vier opties voor busroutes opgenomen. Een van de opties is om de bus niet op de Wechelerweg te ontsluiten, maar op de Raalterweg. In het globale bestemmingsplan wordt nog geen definitieve keuze gemaakt waar de ontsluiting exact zal plaatsvinden. In de uitwerkingsregels van de bestemming 'Woongebied – uit te werken' zal derhalve de mogelijkheid om de bus via de Wechelerweg te ontsluiten behouden blijven. Omdat er nog geen definitieve keuze is gemaakt, is in de toelichting de laatste zin van paragraaf 5.2.4. 'Openbaar vervoer' verwijderd. Deze keuze voor de busroute wordt overigens niet bepaald door de gemeente, maar door de provincie Overijssel.

i. In paragraaf 6.1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt bij de meting van verkeerslawaai uitgegaan van een 50 km zone van de Wechelerweg. Dit is onjuist.

Inderdaad is de maximaal toegestane snelheid op de Wechelerweg 60 km per uur, ter hoogte van de bebouwde kom van Diepenveen is de maximaal toegestane snelheid 30 km per uur.

In het bestemmingsplan is uitgegaan van een snelheid van maximaal 50 km per uur omdat de aanname is gedaan dat de grens van de bebouwde kom werd verplaatst richting de Raalterweg.

Met betrekking tot wegverkeerslawaai is vanuit de Wet Geluidhinder (Wg) het contourverschil bij een snelheid van 50 of 60 km per uur nihil. Bij 70 km vindt een omslag plaats, daarna neemt de contour sterk toe. Dit heeft te maken met de toe te passen reductiefactor op grond van de Wg.

De geluidscontour vanaf de Wechelerweg ligt bij zowel 50 km als 60 km-weg op circa 13 meter vanaf de weg. In die zin levert dit dan ook geen problemen op. Een en ander zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast.

j. In paragraaf 5.3.1 van de toelichting staat dat de laanstructuur van de

Wechelerweg op de ambitie kaart staat. Op dit moment loopt er echter een gemeentelijke aanvraag voor een kapvergunning van de bomen in de Wechelerweg.

De laanstructuur van de Wechelerweg staat inderdaad op de ambitiekaart van o.a. het Bomenbeleidsplan. Het behouden van de laanstructuur betekent echter niet dat de bestaande bomen gehandhaafd moeten worden, het gaat alleen om de laanstructuur. De kapvergunning heeft betrekking op het verjongen van de bomen langs de laan. Er worden bomen gekapt, maar er worden in de laanstructuur ook weer bomen terug geplant. Het kappen van de bomen langs de Wechelerweg heeft overigens geen relatie met het bestemmingsplan Steenbrugge.

- k. In paragraaf 6.6 wordt aandacht besteed aan flora en fauna, waaronder aan de relatie van de laanbeplanting en de vleermuizenroute. Het kappen van de beuken zal hierop een nadelige invloed hebben.

De bomen die genoemd worden in de aanvraag om kapvergunning vallen buiten het plangebied Steenbrugge, het betreft de bomen aan de Wechelerweg ten westen van de watergang en ten westen van de rotonde Wechelerweg/Boxbergerweg. De fourageerstructuren van vleermuizen waar in paragraaf 6.6. over wordt gesproken heeft betrekking op het bosgebied en de bomen in het plangebied.

- l. Reclamant is benieuwd naar de kosten van het verleggen van de waterloop, deze kosten zijn niet meegenomen in het exploitatieplan.

De exploitatieopzet bij het ontwerp exploitatieplan gaat uit van model 3. Hierin is het verleggen van de waterloop niet opgenomen. De exploitatieopzet voor het exploitatieplan is gebaseerd op het Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan. Hierin zijn alle actualiteiten, waaronder het verleggen van de waterloop, verwerkt. De kosten voor de waterloop zullen daarom ook worden meegenomen in het exploitatieplan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is de naam Borgelerleide voor zover het over de betreffende waterloop gaat, vervangen door 'noord-zuid watergang'. In de toelichting is de laatste zin van paragraaf 5.2.4. 'Openbaar vervoer' verwijderd. In paragraaf 6.1.1. 'Wegverkeerslawaaï' is de verwijzing naar de maximaal toegestane snelheid op de Wechelerweg aangepast naar 60 km per uur. De kosten voor de waterloop zullen worden meegenomen in het exploitatieplan.

Wat betreft de ontwikkeling van woningbouw ten westen van de noord-zuid watergang is het bestemmingsplan niet gewijzigd. Wel is er in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de reactie van reclamanten.

Reclamant is, samen met de overige omwonenden uit Diepenveen, uitgenodigd voor het bijwonen van een bijeenkomst waarin onder andere een aantal gemaakte keuzes in het bestemmingsplan en exploitatieplan werd toegelicht. Deze bijeenkomst heeft plaats gevonden op 25 augustus 2009.

2.3.5. Dhr. E. Kroonen en mw. S. Kroonen-Janssen, Boxbergerweg 24a, 7431 PN Diepenveen (zienswijze per e-mail, ontvangen 8 juli 2009)

Zienswijze Reclamanten waren verheugd dat de "moerasbuurt" ten westen van de huidige watergang is geschrapt en dat het gebied is bestemd als 'groen'. In het bestemmingsplan blijkt echter sprake te zijn van het naar het westen verplaatsen van de watergang. Hierdoor kan de bebouwingsgrens toch verder richting bestaande bebouwing Diepenveen worden opgeschoven. Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan op te nemen dat de westelijke bebouwingsgrens moet grenzen aan de huidige ligging van de watergang. *Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.4.1 Locatie ten westen van waterloop*

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Wel is er in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de reactie van reclamanten.

Reclamant is, samen met de overige omwonenden uit Diepenveen, uitgenodigd voor het bijwonen van een bijeenkomst waarin onder andere een aantal gemaakte keuzes in het bestemmingsplan en exploitatieplan werd toegelicht. Deze bijeenkomst heeft plaats gevonden op 25 augustus 2009.

