





## **Steenbrugge**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Steenbrugge	9
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	9
1.3	Planologische uitwerking	9
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
2.1	Europa	11
2.2	Rijk	11
2.3	Provincie en regio	14
2.4	Gemeente	19
<b>3</b>	<b>Karakteristiek van het plangebied</b>	<b>25</b>
3.1	Begrenzing	25
3.2	Aangrenzende bestemmingsplannen	25
3.3	Landschapskarakteristiek	25
3.4	Infrastructuur	26
<b>4</b>	<b>Programma</b>	<b>27</b>
4.1	Ruimtegebruik	27
4.2	Wonen	27
4.3	Voorzieningen	29
4.4	Groen en verharding	29
4.5	Water	29
<b>5</b>	<b>Ruimtelijk model</b>	<b>31</b>
5.1	Hoofdstructuur en deelgebieden	31
5.2	Ontsluitingsstructuur	32
5.3	Openbare ruimte	33
5.4	Terreininrichting en beheer	35
5.5	Duurzaamheid Steenbrugge	36
5.6	Fasering	41
<b>6</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>43</b>
6.1	Geluid	43
6.2	Bodem	45
6.3	Luchtkwaliteit	45
6.4	Externe veiligheid	47
6.5	Milieuzonering	49
6.6	Flora en fauna	50
6.7	Archeologie	51
6.8	Leidingen en energie	51
6.9	Waterhuishouding	52

<b>7</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>57</b>
7.1	Planopzet	57
7.2	RO-standaarden	57
7.3	De bestemmingen	58
7.4	Aanvullende bepalingen	60
7.5	Handhaving	61
<b>8</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>63</b>
8.1	Inleiding	63
8.2	Economische uitvoerbaarheid	63
8.3	Resultaten inspraak	63
8.4	Resultaten vooroverleg ex artikel 10 Bro (oud)	74
	<b>Regels</b>	<b>79</b>
<b>I</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>81</b>
Artikel 1	Begrippen	81
Artikel 2	Wijze van meten	89
<b>II</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>91</b>
Artikel 3	Bos	91
Artikel 4	Groen	93
Artikel 5	Maatschappelijk	96
Artikel 6	Water	97
Artikel 7	Woongebied - Uit te werken	98
Artikel 8	Leiding - Gas	100
Artikel 9	Leiding - Hoogspanningsverbinding	102
Artikel 10	Waterstaat - Waterbergingsgebied	104
<b>III</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>105</b>
Artikel 11	Anti-dubbelregel	105
Artikel 12	Algemene bouwregels	106
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	107
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	108
Artikel 15	Algemene ontheffingsregels	109
Artikel 16	Algemene wijzigingsbevoegdheid	110
<b>IV</b>	<b>Overgangs-en slotregels</b>	<b>111</b>
Artikel 17	Overgangsrecht	111
Artikel 18	Slotregel	113
	<b>Bijlagen bij regels</b>	
Bijlage 1	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten	

# Toelichting



# 1 Inleiding

## 1.1 Steenbrugge

Het onderhavige bestemmingsplan beoogt de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig woongebied, Steenbrugge. Steenbrugge ligt ten noorden van de wijk Keizerslanden, tussen de Zandwetering en de Wechelerweg en tussen de Boxbergerweg en de Raalterweg in.

De ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het gebied is opgenomen in de Structuurschets Steenbrugge (2005) en het Masterplan Steenbrugge (2006). Deze plannen vormen de kaders voor het voorliggende bestemmingsplan. In paragraaf 2.4 worden deze plannen nader omschreven.

## 1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het onderhavige plangebied vervangt (delen van) de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Voorhorst, gemeente Diepenveen; vastgesteld: 20-06-1996; goedgekeurd: 05-02-1997;
- bestemmingsplan Buitengebied 1994, gemeente Diepenveen; vastgesteld: 23-06-1994; goedgekeurd: 14-02-1995.

## 1.3 Planologische uitwerking

De planopzet betreft een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht ex artikel 3.6 lid b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het gebied heeft grotendeels een nader uit te werken bestemming ten behoeve van de realisatie van een omvangrijke woonwijk. Om per fase in te kunnen spelen op de behoefte van de markt is voor deze uit te werken bestemming gekozen. Bestaande maatschappelijke voorzieningen, natuur en water binnen het plangebied wordt direct positief bestemd conform de huidige bestemming.



*Ligging van het plangebied*



*Luchtfoto ligging plangebied*

## **2**            **Beleidskader**

Steenbrugge werd al in de jaren vijftig van de vorige eeuw reeds genoemd als potentiële woningbouwlocatie. Ook in de jaren zeventig is Steenbrugge al eens als toekomstige woningbouwlocatie op de kaart gekomen. Om uiteenlopende redenen is steeds tot een andere stedelijke ontwikkeling besloten. Sinds begin jaren '90 staat de locatie opnieuw op de kaart. Met de Structuurschets wordt het stedenbouwkundige concept verbeeld. Dit globale bestemmingsplan is een vertaling van die visie op de gewenste ontwikkeling van Steenbrugge.

In dit hoofdstuk worden kort de relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de uitwerking van het project Steenbrugge zijn plek krijgt.

### **2.1**            **Europa**

#### **2.1.1**           ***Europese Kaderrichtlijn Water***

De nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om in 2015 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 ecologische kwaliteit geldt voor waterlichamen; onderscheiden oppervlakten water van aanzienlijke omvang, zoals (een deel van) een beek, rivier, kanaal of meer. Voor de gemeente Deventer zijn dit de Zandwetering, de Soestwetering, de Averlose leide en de Schipbeek. Voor elk waterlichaam worden ecologische doelen vastgesteld. Die doelen bepalen de maatregelen en daarmee de kosten die nodig zijn om die doelen te bereiken. Concrete maatregelen die de gemeente kan nemen zijn onder andere het aanpakken van diffuse bronnen, het toepassen van duurzame bouwmaterialen, het afkoppelen van verhard oppervlak en het saneren van riooloverstorten. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan gereed, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen.

In het plangebied Steenbrugge is ook de Zandwetering opgenomen. Voor de Zandwetering is een herinrichtingsplan opgesteld dat voldoet aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

### **2.2**            **Rijk**

#### **2.2.1**           ***Nota Ruimte***

In 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS) van Nederland. De gemeente Deventer maakt geen onderdeel uit van de RHS.

Eén van de vier hoofddoelen van het nationale ruimtelijke beleid is 'Krachtige steden en een vitaal platteland'. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen. Ze bieden een breed scala aan voorzieningen op onder meer het gebied van zorg, welzijn, kunst, cultuur, onderwijs, recreatie en sport. Krachtige steden zijn tevens economisch vitaal, bieden hoogwaardige vestigingslocaties en werk aan wie dat zoekt en hebben daarnaast een hechte sociale samenhang. Het gaat kortom om steden die kansen bieden aan burgers en veilig en prettig zijn om in te verblijven. Meer variatie in het aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus is in dit verband cruciaal. Herstructurering, stedelijke vernieuwing, transformatie en ontwikkeling van stedelijke centra hebben om die reden een plek gekregen in deze Nota Ruimte. Maar ook een goede regionale bereikbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit zijn essentieel voor het stedelijke vestigingsklimaat en de kracht van de steden.

De wijk Steenbrugge krijgt een gevarieerd woningaanbod. De voorzieningen in de omgeving (winkelcentrum Keizerslanden, wijkvoorzieningscentrum aan de Keizer Karellaan) worden aangepast om te kunnen inspelen op de nieuwbouw van circa 1200 woningen. Hiermee voldoet het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige woonwijk als Steenbrugge aan de hoofddoelen van de Nota Ruimte.

#### 2.2.1.1 *Basiskwaliteit en lagenbenadering*

Voor de ontwikkeling van woningbouw in Deventer is het principe van de basiskwaliteit en de lagenbenadering van belang. De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Voor een aantal onderwerpen wordt de basiskwaliteit via wetten geregeld, denk hierbij aan veiligheid, milieu, water, natuur en gezondheid. Met deze eisen dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen. De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Voor de te ontwikkelen woningbouwlocatie Steenbrugge zal dan ook een basiskwaliteit gegarandeerd moeten worden.

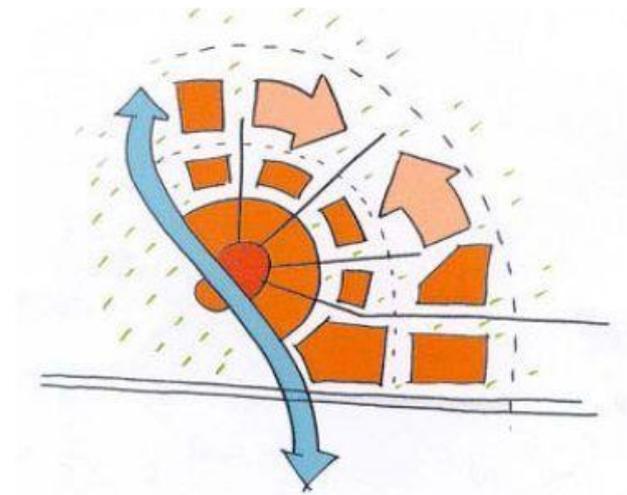
Het ruimtelijke beleid heeft vooral meerwaarde om integrale afwegingen te maken en er voor te zorgen, dat alle belangen tot hun recht komen. Dit vergroot tevens het politieke en maatschappelijke draagvlak. Bij de ruimtelijke ontwikkeling in Deventer dient op een verantwoorde en duurzame wijze rekening te worden gehouden met de eisen van de onderliggende lagen, de ondergrond en netwerken. Deze worden in het voorliggende globale bestemmingsplan met elkaar in verband gebracht en afgestemd.

### 2.2.1.2

#### *Netwerken en steden*

De hoofdlijn van het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden en dorpen is vooral de bundeling van verstedelijking en economische activiteit en luidt als volgt;

'Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren.'



*Verstedelijkingsrichting Structuurplan Deventer 2025*

In Deventer is in het bestaand bebouwd gebied een beperkte ruimte voor nieuwbouw. Dit betekent, dat een locatie aansluitend op het bestaand bebouwde gebied gevonden moet worden. Zoals uit de hierboven geprojecteerde verstedelijkingsrichting uit het Structuurplan Deventer 2025 blijkt dat dit het geval is. Daarnaast wordt aangesloten bij de beleidslijn voor afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem door optimaal gebruik van de bestaande infrastructuur. Door de directe ontsluiting van het plangebied op de bestaande hoofdinfrastructuur, wordt aangesloten bij deze beleidslijn.

### 2.2.2

#### **Waterbeleid 21e eeuw**

Het waterbeleid in Nederland is verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding en in de Nota Ruimte. De Vierde Nota Waterhuishouding (1998) speelt in belangrijke mate in op klimaatverandering en wateroverlast. Oplossingen hiervoor worden gezocht in integratie van waterbeleid en ruimtelijk beleid en het versterken van een veerkrachtig watersysteem. De beleidsdocumenten 'Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw' en de 'Europese Kaderrichtlijn Water' geven verdere invulling aan het waterbeleid in Nederland. Het Rijk heeft met de koepelorganisaties IPO, VNG en UvW het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' afgesloten voor de uitvoering van het waterbeleid. Al deze beleidsplannen en afspraken zijn gericht op het bewuster met water omgaan en op het meer ruimte geven aan water.

Het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. Water wordt niet meer zo snel mogelijk afgevoerd, maar zolang mogelijk vastgehouden, onder andere in de bodem. Daarmee worden problemen in lager gelegen gebieden voorkomen. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergem de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Uiteraard in goed overleg met alle betrokken partijen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. In stedelijk gebied is het afkoppelen van regenwater een belangrijk item.

Voor het plangebied Steenbrugge is een 'Waterhuishoudingsplan en Rioleringsplan Steenbrugge' vastgesteld (zie paragraaf 6.9). Hierin zijn de uitgangspunten en de randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem opgenomen. In dit plan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van het bovengenoemde waterbeleid.

#### 2.2.2.1 *Nationaal Bestuursakkoord Water*

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend op 2 juli 2003. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. In 2005 is een Regionaal Bestuursakkoord Water ondertekend.

#### 2.2.3 **Externe veiligheid gasleidingen**

Naar aanleiding van het rapport van de commissie-Enthoven over de verantwoordelijkheden in het buisleidingenbeleid, getiteld 'Samen voor de buis' is landelijk discussie ontstaan over de van toepassing zijnde zonering langs buisleidingen.

Het kabinet heeft op basis van het genoemde rapport op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Onder leiding van VROM werkt op dit moment een interdepartementale taskforce aan nieuw beleid en regelgeving voor buisleidingen, waaronder een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (AMvB) waarmee onder andere duidelijkheid ontstaat over de risicoafstanden voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen en de in bestemmingsplannen hierover op te nemen voorschriften.

Tot het in werking treden van de nieuwe AMvB gelden formeel de oude circulaires: Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984) en Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2-, K3 categorie (1991).

De circulaire 'Zonering langs aardgasleidingen' vereist dat gemeenten bij nieuwe ruimtelijke plannen een minimale afstand (bebouwingsafstand) tot een aardgasleiding aanhouden. In paragraaf 6.4 wordt hier voor de situatie in Steenbrugge nader op ingegaan.

### 2.3 **Provincie en regio**

#### 2.3.1 **Streekplan**

In het streekplan West-Overijssel (1993) wordt Steenbrugge (opnieuw) genoemd als potentiële woningbouwlocatie voor Deventer. Na het gereedkomen van Vindex-locatie De Vijfhoek is Steenbrugge de volgende woningbouwlocatie. De provincie heeft deze locatie in het vigerende Streekplan Overijssel 2000+ (2000) opnieuw als toekomstige verstedelijkingslocatie voor Deventer opgenomen (zie hieronder). De uitbreidingsbehoefte voor woningen zal volgens het Streekplan vooral moeten worden gevonden tussen het bestaand stedelijk gebied en de landgoederenzone. De locatie Steenbrugge past hierbinnen.

Het Streekplan is inmiddels vervallen en overgenomen door de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Op deze plannen wordt ingegaan in paragraaf 2.3.2 en 2.3.3.



*Steenbrugge in Streekplan*

### **2.3.2 Omgevingsvisie Overijssel (2009)**

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is hierbij gericht op het jaar 2030. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en van provinciaal waterhuishoudingsplan onder de Wet op de Waterhuishouding dan wel van regionaal waterplan onder de Waterwet.

#### **Ruimtelijke ordening**

Een van de doelen uit de omgevingsvisie is het realiseren of behouden van aantrekkelijke, gevarieerde en voldoende woonmilieus voor iedereen die in Overijssel wil wonen. Hierbij gaat het om een voldoende en flexibel aanbod van woonmilieus, die voorzien in de vraag. De visie zet in op differentiatie in woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Dit stelt een duidelijke opgave zowel aan nieuwbouw als aan herstructurering. Hiervoor is een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave moet de ruimte zuinig en zorgvuldig benut worden. Hiervoor wordt de zogeheten SER-ladder gehanteerd. Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen (winkels, cultuur, sport) geconcentreerd dient te worden in stedelijke netwerken. Het plangebied Steenbrugge is in de omgevingsvisie aangeduid als 'geplande woonwijk'. Hiervoor hoeft de SER-ladder niet meer gehanteerd te worden.

Met gemeenten worden prestatieafspraken gemaakt en in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 wordt van gemeenten gevraagd om hun bestemmingsplannen te baseren op een woonvisie of structuurvisie waarin staat hoe zij het woningbouwprogramma invullen. Het bestemmingsplan Steenbrugge is gebaseerd op de Woonvisie 2008+, zoals omschreven in subparagraaf 2.4.5.

### **Waterhuishouding**

Het waterbeleid is in de Omgevingsvisie beschreven vanuit diverse thema's: veiligheid, wateroverlast, watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap en betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen.

In de buurt van Steenbrugge is geen waterkering gelegen. De Zandwetering is niet aangewezen als een van de grote watergangen in Overijssel. Langs de Zandwetering is een primair watergebied gelegen, die is aangewezen als ruimte voor natuurlijke waterberging. Dit gebied wordt vrijgehouden van ontwikkelingen die de wateropvangfunctie belemmeren. Bij de ontwikkeling van Steenbrugge is rekening gehouden met het behoud van de afvoerfunctie en mogelijkheden voor het vergroten van de afvoercapaciteit van de Zandwetering.

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 geen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in dit diepe pakket. Het plangebied Steenbrugge is echter wel geschikt voor KWO in het ondiepe pakket, tot een diepte van 50 meter. Voor de wijk zal voordat met de uitvoering gestart wordt een keuze gemaakt worden of gebruik zal worden gemaakt van KWO of dat er andere, voor het klimaat gunstige energievoorzieningen worden aangelegd.

### **2.3.3 Omgevingsverordening Overijssel (2009)**

In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving omschreven. De Omgevingsverordening dient slechts als waarborg voor een deel van dat beleid. Andere onderdelen kunnen beter gewaarborgd worden door middel van bijvoorbeeld subsidies of samenwerkingsverbanden. De Omgevingsverordening geldt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden.

De gemeenteraad van Deventer wordt in de verordening gevraagd om in elk bestemmingsplan te onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering (de manier om het spectrum aan verschillende gebiedskenmerken inzichtelijk te maken, bestaande uit de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een 'lust- en leisure'laag), de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is.

Voor het plangebied Steenbrugge zijn twee van de vier lagen van toepassing. In de natuurlijke laag is het plangebied aan te merken als dekzandvlakte met een overgang naar beekdalen en natte laagtes. De ambitie in de dekzandvlaktes is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Ontwikkelingen in een gebied op een dekzandvlakte dienen bij te dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen dient een uitgangspunt te zijn. Bij de stedenbouwkundige ontwikkeling van Steenbrugge wordt rekening gehouden met de bestaande hoogteverschillen. In het ontwerp zal ook gebruikt worden gemaakt van deze hoogteverschillen.

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap is Steenbrugge gelegen in zowel het oude hoevenlandschap, het essenlandschap en het maten- en vliedenlandschap.

Het essenlandschap bestaat onder andere uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

In Steenbrugge is er sprake van een dergelijke stijlrand. Door het ontwerp af te stemmen op het in het plangebied aanwezige reliëf wordt rekening gehouden met het oorspronkelijke cultuurlandschap.

Het oude Hoevenlandschap is van oorsprong een landschap met verspreide erven. Het landschap kent dezelfde opbouw als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Bij het ontwikkelen van de wijk Steenbrugge is er rekening gehouden met de kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Met name komt dit terug in het Beeldkwaliteitsplan en het Stedenbouwkundig Plan Steenbrugge.

Het maten- en vliedenlandschap is een laaggelegen, kleinschalig landschap dat zich langs de beken in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. In het plangebied Steenbrugge is dit landschap te vinden langs de Zandwetering.

De ambitie is dit landschapstype weer herkenbaar te maken, en de samenhang met de esdorpen en erven weer betekenis te geven. Bij de herinrichting van de Zandwetering en de ontwikkeling van het Zandweteringpark wordt rekening gehouden met het van oorsprong aanwezige landschap.

## Ruimtelijke ordening

### *Wonen*

In het kader van sturen op ruimtelijke kwaliteit geldt het principe van concentratie van stedelijke bebouwing. Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken, voor Deventer is dit de Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte.

De provincie zet in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunding). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners.

In Steenbrugge wordt een gevarieerd woningaanbod voorgestaan. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

### *Waterhuishouding*

De omgevingsvergunning geeft regels voor het omgaan met water. Het gaat om regels en bepalingen voor zowel kwantitatief als kwalitatief omgaan met water.

Het risico op vervuiling van het grondwater binnen grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden moet worden tegengegaan. Er zijn daartoe bepalingen opgenomen die risicovolle activiteiten weren en ruimte bieden voor ontwikkelingen die bijdragen aan kwalitatief goed grondwater.

De aangewezen primaire watergebieden kunnen water in extreme situaties bergen om overlast in andere gebieden te voorkomen. In deze gebieden mag worden gebouwd mits het waterbergend vermogen niet wordt aangetast. In Steenbrugge is rond de Zandwetering een dergelijke gebied aangewezen. In dit bestemmingsplan is hiervoor de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' opgenomen.

### **2.3.4 Regionaal Bestuursakkoord Water**

Het Regionaal Bestuursakkoord Water is voorbereid door de Provincie Overijssel en het Waterschap Groot Salland, in overleg met de wethouders die water in hun portefeuille hebben van de gemeenten Deventer, Kampen, Olst- Wijhe, Raalte, Staphorst, Zwarte Waterland en Zwolle.

Doel van het Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel is:

- De ruimte voor water niet verder inperken
- De schade door wateroverlast niet vergroten en niet afwentelen naar de omgeving
- Bij het ontwikkelen van bestaande en nieuwe gebiedsfuncties rekening houden met de voorstellen voor het kader voor het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime

Het bestuursakkoord hanteert het begrip 'stedelijke wateropgave'. Deze opgave is het maatregelenpakket waarmee wateroverlast bij hevige neerslag in het stedelijk gebied ook naar de toekomst toe voorkomen moet worden. Als uitgangspunt voor het optreden van wateroverlast van oppervlaktewater geldt dat niet vaker dan 1 keer per 250 jaar water in woningen staat vanwege onvoldoende werking van het rioolstelsel. Het waterschap stelt werknormen vast en geeft aan welke ruimtelijke en technische maatregelen getroffen

moeten worden om het watersysteem op orde te brengen. De gemeente Deventer heeft de taak de niet-waterhuishoudkundige effecten van deze maatregelen aan te geven.

Voor Steenbrugge is in het 'Waterhuishoudingsplan en Rioleringsplan Steenbrugge' (zie paragraaf 6.9) rekening gehouden met de eisen uit het Regionaal Bestuursakkoord Water.

### **2.3.5** *Regio Stedendriehoek*

De samenwerking in het stedelijke netwerk Stedendriehoek is de afgelopen jaren geïntensiveerd en heeft geleid tot een Ruimtelijk Structuurbeeld Stedendriehoek 2030 (2004), dat de opmaat is naar een regionale Structuurvisie. In regionaal verband wordt samengewerkt door de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Gorssel, Voorst en Zutphen. Uitgangspunten van het regionale ruimtelijke beleid zijn onder andere duurzaam waterbeheer en landschap als structuurdrager voor ruimtelijke ontwikkeling. De locatie Steenbrugge past in deze filosofie en is in de ruimtelijke visie als pijplijnproject opgenomen.

## **2.4** **Gemeente**

### **2.4.1** *Structuurplan*

De gemeente Deventer heeft de woningbouwlocatie Steenbrugge in haar gemeentelijk structuurplan Deventer Visie (1993) overgenomen en aangewezen als woningbouwlocatie na het gereedkomen van De Vijfhoek. Ook in het meest recente structuurplan van de gemeente Deventer - Structuurplan Deventer 2025 (2004) - wordt Steenbrugge als nieuwe woningbouwlocatie ná De Vijfhoek genoemd. In het vigerende structuurplan vormt het concept van de compacte vingerstad de basis voor de stedelijke ontwikkeling van Deventer (zie afbeelding hieronder).



*Vingerstructuur Structuurplan Deventer 2025*

De locatie Steenbrugge is onderdeel van dit concept en vormt als het ware één van de vingers van de compacte stad. Uitgangspunt hierbij is dat stad en landelijk gebied in elkaar grijpen. Steenbrugge en Diepenveen zullen niet aan elkaar vastgroeien, maar worden gescheiden door een groene vinger. Daarnaast spreekt het structuurplan van een geleidelijke overgang tussen stad en land. Hierop is bij het ontwerp voor Steenbrugge ingespeeld.

#### **2.4.2 Structuurschets Steenbrugge**

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 die zin geeft de Structuurschets de gewenste ontwikkeling van de woningbouwlocatie Steenbrugge weer, waarop voortgeborduurd wordt in het Masterplan en nu in dit bestemmingsplan. De structuurschets is door burgemeester en wethouders in september 2005 vastgesteld als basis voor de verdere ontwikkeling en planvorming van het gebied Steenbrugge. Als referentie wordt verwezen naar Structuurschets De Vijfhoek (1994). Tijdens de ontwikkeling van De Vijfhoek is het gebruik van een structuurschets een bruikbaar instrument gebleken. De structuurschets vormt dan ook de aanzet tot de opstelling van onderhavig globaal bestemmingsplan

Steenbrugge wordt een stadsdeel waar het landschap voelbaar aanwezig is en de stad nabij. Het aanwezige landschap bepaalt het beeld en de opzet van de wijk. Met het landschap rondom Steenbrugge worden directe relaties en verbindingen gemaakt door kleinschalige ingrepen in de wijk. Zo ontstaat er een netwerk tussen de woonwijk en het landschap. Het landschappelijk en ruimtelijk netwerk bestaat uit bijzondere wegen en plekken. Binnen het netwerk van openbare ruimte, wegen en het watersysteem zijn drie woonbuurten te onderscheiden. De woonbuurten verschillen in opzet, openbare ruimte en verkavelingstypologie.

#### **2.4.3 Masterplan Steenbrugge 2006**

In het Masterplan Steenbrugge (vastgesteld december 2006) wordt het ruimtelijk-functioneel-programmatisch ontwikkelingskader aangegeven voor de planontwikkeling van Steenbrugge. Op deze locatie is in het Masterplan ruimte voorzien voor circa 1400 woningen. De ontwikkeling van Steenbrugge wordt projectmatig ter hand genomen. De organisatie en procedure zijn beschreven in het Plan van Aanpak Steenbrugge. Het Masterplan bouwt verder op de Structuurschets Steenbrugge en zo vormen zij samen de basis voor dit bestemmingsplan en het in het volgende stadium te ontwikkelen stedenbouwkundig plan.

#### **2.4.4 Modellenstudies**

In december 2008 is het Masterplan Modellenstudie Steenbrugge-Zandweteringpark vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In het masterplan zijn drie modellen ontwikkeld waar uiteindelijk één model uit gekozen is. Het gekozen model heeft klimaatneutrale ontwikkelingsmogelijkheden als uitgangspunt met daarbij zoveel mogelijk financiële optimalisatie. Deze keuze is als aanvulling op het Masterplan 2006 door de gemeenteraad vastgesteld in november 2009.

Op een aantal punten wordt afgeweken van de eerder voor Steenbrugge vastgestelde kaders - de Structuurschets en het Masterplan 2006. De afwijkingen zijn:

- Het aantal woningen in de modellen is kleiner (1100-1200 i.p.v. 1400);
- De woningdichtheid is op sommige plaatsen groter (ruim 36 woningen / ha i.p.v. de groenstedelijke dichtheid van 25-30 woningen / ha uit de Structuurschets);
- Opname van het Zandweteringpark in het plangebied;
- De grens van het verwevingsgebied tussen bebouwing en park is verschoven in noordelijke richting;

- De wijk sluit nu met kruisingen aan op de hoofdontsluitingswegen, in plaats van met een ovale rotonde;
- De busroute door de wijk loopt van Keizerslanden naar Diepenveen, in plaats van naar Raalte;
- Er wordt meer accent gelegd op de klimaatneutrale ontwikkeling van Steenbrugge.

#### **2.4.5 Nota Wonen 2002 en Woonvisie 2008+**

In de Nota Wonen (2002) was het gemeentelijke beleid erop gericht om voor de nieuwbouwpoging zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties te benutten. Voor wat betreft de jaarlijkse toevoeging van 400-500 woningen aan de woningvoorraad was de inbreidingscapaciteit 100 à 150 woningen per jaar. Hetgeen impliceert dat er op uitbreidingslocaties jaarlijks 250 tot 400 woningen gerealiseerd moeten worden.

Afhankelijk van de marktontwikkelingen en de mogelijkheden voor inbreiding werd er voor Steenbrugge uitgegaan van een jaarlijks bouwtempo van rond de 250 à 300 woningen. Om aan de kwantitatieve woningbehoefte te kunnen voldoen zouden in Steenbrugge circa 1400 woningen gebouwd moeten worden. In kwalitatieve zin was Steenbrugge aangewezen als groenstedelijke locatie, hetgeen impliceert dat er een breed aanbod aan woningen gebouwd moest worden in een tuinstadachtige setting. Hierbij hoort een globale woningdichtheid van 25 à 35 woningen per hectare.

Inmiddels is op 25 maart 2009 de Woonvisie 2008+ vastgesteld door de gemeenteraad. De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten die de basis vormen voor verdere uitwerking van het woonbeleid:

1. Voldoende woningen, van goede kwaliteit
2. Een ongedeelde samenleving, op wijkniveau
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners
4. Aanjagen van de doorstroming, beperken van de scheefheid

De locatie Steenbrugge is in voorbereiding als vervolg op de Vijfhoek. Inmiddels is het totaal aantal woningen in Steenbrugge aangepast van 1400 naar maximaal 1200 woningen. Steenbrugge heeft een belangrijke relatie met de herstructurering van Keizerslanden. Er komen ook woningen voor woningzoekenden uit Keizerslanden die moeten verhuizen als gevolg van herstructurering. Steenbrugge is qua voorzieningen sterk gericht op Keizerslanden.

De ontwikkeling van Steenbrugge heeft hoge prioriteit. Onder het motto "eerst bouwen, dan slopen" is Steenbrugge ook nodig als smeermiddel voor herstructurering in andere wijken. Voorlopig gaat dat om Keizerslanden en Rivierenwijk, maar op termijn ook om andere wijken.

Voor Steenbrugge geldt, dat de bestaande plannen en uitgangspunten voor uitbreiding passen binnen de stedelijke programma-ambities. De nadruk ligt op uitvoering of verdere uitwerking van plannen.

De totale plancapaciteit in Steenbrugge is 1.100 tot 1.200 woningen, waarvan ongeveer een kwart huurwoningen en 90% eengezinswoningen. Er zijn afspraken gemaakt over 30% sociaal bouwen (huur en koop).

Om doorstroming vanuit de herstructureringsgebieden mogelijk te maken is het belangrijk dat bouw van het sociale deel voorrang krijgt.

	Huur		Koop		Totaal
	Sociaal	Vrije markt	Sociaal	Vrije markt	
Eengezins					1.160
Meergezins					40
Totaal	260	55	130	755	Max 1.200

*Indicatief programma voor nieuwbouw*

De opgave voor planontwikkeling vanuit de Woonvisie 2008+ is als volgt:

- Programma doorvoeren volgens bovenstaand indicatief programma;
- In het vrije marktsegment een deel middelduur koop tot € 200.000 opnemen;
- Prioriteit voor de bouw in het sociale segment om doorstroming op gang te brengen (met toepassen van de voorrangregels voor huurders).

#### 2.4.6 **Waterbeleid**

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en Gemeentelijk Rioleringsplan (2005 - 2010).

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het Waterplan staan de belangrijkste maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Eén van de te nemen maatregelen is bijvoorbeeld: indien mogelijk schoon regenwater niet af te voeren naar de riolering, maar te infiltreren, dan te bergen en vervolgens pas af te voeren naar het oppervlaktewater door middel van een bodempassage. Om mogelijkheden tot afkoppeling en infiltratie ter plaatse van het plangebied te onderzoeken moet een infiltratieonderzoek worden uitgevoerd.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2005-2010 wordt het gemeentelijk beleid, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. Het plan staat niet op zichzelf. Zowel letterlijk als figuurlijk worden grenzen overschreden. De wetgeving waarmee men in het Gemeentelijk Rioleringsplan te maken heeft speelt op Europees, rijks-, provinciaal- en lokaalniveau. Eenmaal per vijf jaar wordt het GRP geactualiseerd.

Voor Steenbrugge is een Riolerings- en waterhuishoudingsplan opgesteld waarbij een van de uitgangspunten is het principe van 'vasthouden-bergen-afvoeren'. In hoofdstuk 6 is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen.

#### 2.4.7 **Masterplan Zandwetering**

Samen met het waterschap Groot Salland heeft de gemeente het Masterplan Zandwetering (2004) opgesteld. In dit plan worden de verschillende opgaven die waterschap en gemeente voor het gebied rondom de Zandwetering hebben in een integraal ruimtelijk plan met water als ordenend principe verenigd. De groeiende stad en de wateropgave ten noorden van Deventer ontmoeten elkaar rondom de Zandwetering.

Om een duurzaam watersysteem én een duurzame stedelijke ontwikkeling te waarborgen is gezamenlijk gewerkt aan het Masterplan. De zone van de Zandwetering zal meer ruimte bieden aan water, maar ook aan mogelijkheden voor recreatie en natuurontwikkeling. Voor het gebied van de Zandwetering tussen Keizerslanden en Steenbrugge is een globaal toekomstbeeld geschetst dat in de komende jaren wordt uitgewerkt op uitvoeringsniveau. Bij het ontwerp van Steenbrugge wordt met deze hoofdlijnen rekening gehouden, waarbij het onder meer gaat om ruimte voor waterberging en de verbinding van recreatieve routes.

#### **2.4.8 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.

Met de realisatie van Steenbrugge zal de verkeersdruk op de toevoerende wegen naar het Hanzetracé verder gaan toenemen. Voor verkeer vanuit de regio (en zeker verkeer op weg naar de Rijksweg A1) ligt het dan ook voor de hand om het gebruik van de nieuwe N348 te bevorderen. Door het verkeer op de Raalterweg stad-inwaarts in met name de ochtendspits te doseren wordt het gebruik van deze nieuwe weg gestimuleerd. Ook wordt de druk op het Hanzetracé enigszins beperkt en de ontsluiting van Steenbrugge wordt beter gefaciliteerd.

In relatie tot de ontwikkeling van Steenbrugge kan deze maatregel nader uitgewerkt worden. Deze maatregel kan ondersteund worden 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. Ook voor deze overweging/mogelijke maatregelen geldt echter dat het een 'losstaande opgave' is. De maatregel is wel benoemd als 'algemene maatregel' ten behoeve van het optimaal functioneren van de hoofdwegenstructuur in Deventer”.

In het Fietsbeleidsplan 2000+ (2001) wordt uitgegaan van een netwerk met non-stop en primaire fietsverbindingen waarop Steenbrugge wordt aangesloten.

#### **2.4.9 Milieubeleidsplan**

Ter voorbereiding op het nieuwe milieubeleid voor de periode 2009-2015 is de Visie Duurzaam Deventer in juni 2009 bestuurlijk vastgesteld. Deze visie bevat op hoofdlijnen de kaders en beleidsrichtingen voor het nieuwe milieuprogramma dat naar verwachting in 2010 wordt vastgesteld. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een nieuwe aanpak van het gemeentelijk milieubeleid. Om daadwerkelijk bij te dragen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van ons leefmilieu, zal Deventer zich ontwikkelen tot een vitale, duurzame en innovatieve gemeente. Het milieubeleid raakt de woon- en leefkwaliteit van inwoners en de economische basis van het bedrijfsleven. De gemeente heeft daarom drie speerpunten benoemd waarvoor extra inzet nodig is: klimaat, ecologie en afval.

Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. De belangrijkste consequenties voor de komende jaren zijn als volgt:

- nieuwe woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen worden vrijwel CO2 neutraal gebouwd;
- bestaande woningen zijn in 2018 50% energiezuiniger;
- gemeentelijke gebouwen zijn in 2015 50% energiezuiniger;

- openbare verlichting en openbaar vervoer wordt CO2 neutraal;
- fietsverkeer wordt gefaciliteerd;
- bedrijven streven naar een 4% hogere energie-efficiëntie per jaar.

Vanuit ecologisch perspectief profiteert de mens van de natuurlijke omgeving met al zijn variaties. Het behouden en verbeteren van deze omgeving is een ambitie van de gemeente, waarvoor verschillende ecologieprojecten zijn ontwikkeld voor de komende jaren. Zo worden ecologische waarden in nieuwe en gewijzigde bestemmingsplannen gerespecteerd en eventueel gecompenseerd.

Doelstellingen van het afvalbeleid, zoals geformuleerd in de visie Duurzaam Deventer, zijn verlaging van de hoeveelheid restafval en grofvuil, lagere kosten van afvalbeheer, verhoging van de bronscheiding en verbetering van het serviceniveau. Om inhoud te geven aan het nieuwe afvalbeleid heeft Circulus in opdracht van de gemeente het afvalplan 2009-2014 opgesteld onder het motto 'Van afval naar grondstof'. Daarnaast zijn deelplannen uitgewerkt om over te stappen naar ondergrondse containers voor restafval en het inzamelen van kunststof (wettelijke verplichting per januari 2010) via bovengrondse verzamelcontainers. Van bedrijven en organisaties wordt verwacht dat zij de wijze van produceren, hun producten en diensten meer en meer baseren op het Cradle to Cradle principe. Voor zover van toepassing zullen ook gebiedsontwikkelingen volgens dit principe plaatsvinden.

#### **2.4.10** **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.

## **3 Karakteristiek van het plangebied**

### **3.1 Begrenzing**

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Boxbergerweg en Raalterweg aan west- en oostzijde en de Zandwetering en de Wechelerweg aan de zuid- en noordzijde.

### **3.2 Aangrenzende bestemmingsplannen**

Het plangebied grenst aan de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Voorhorst, gemeente Diepenveen: vastgesteld 20 juni 1996; goedgekeurd: 05 februari 1997;
- bestemmingsplan Buitengebied 1994, gemeente Diepenveen: vastgesteld 23 juni 1994; goedgekeurd: 14 februari 1995;
- bestemmingsplan Borgele 1984, gemeente Deventer: vastgesteld 22 april 1985; goedgekeurd: 15 februari 1986;
- bestemmingsplan Keizerslanden 1982, gemeente Deventer: vastgesteld 27 juni 1983; goedgekeurd 28 augustus 1984.

### **3.3 Landschapskarakteristiek**

Het plangebied ligt ten noorden van de wijk Keizerslanden op een dekzandruggenlandschap op de overgang tussen het rivierenlandschap van de IJssel en de hoger gelegen Holterberg. Het landschap kenmerkt zich door oost-west gerichte beekdalen en hogere zandruggen. De weteringen in de lage delen ontwateren het gebied. De grote landschappelijke structuur rondom Deventer is een landgoederenlandschap, opgebouwd uit bossen en open weilanden. De bossen liggen op de hogere ruggen en de natte weilanden liggen in de dalen. Hierdoor ontstaan groene kamers, die worden begrensd door bossages. Het cultuurhistorische landschap in en rondom de locatie Steenbrugge is vrij kleinschalig en bestaat uit bossen, lanen, houtwallen, boerderijen, weilanden, weteringen, sloten en waterlopen. Voor het grootste deel is het plangebied open en zijn de verschillende kavels als akker en weiland in gebruik. Uitzonderingen hierop vormen aan de oostzijde het Crematorium Steenbrugge en de Algemene Begraafplaats. Deze locaties zijn door opgaande beplanting van het plangebied gescheiden. In het noorden bevindt zich een bosje dat voornamelijk bestaat uit de boomsoort Japanse Lariks. Centraal in het gebied is een als woning bestemde boerderij gesitueerd, die vanaf de Wechelerweg via een fraaie eikenlaan wordt ontsloten.

Het gebied kent een gevarieerde landschappelijke structuur die is beschreven in het Masterplan Steenbrugge. Hierin wordt aandacht besteed aan hoe de landschappelijke structuur gehandhaafd kan worden in het stedenbouwkundig plan.

Een belangrijk onderdeel van het gebied is de Zandwetering, een gegraven waterloop tussen het Gooikermars in het oosten en Diepenveen en de IJssel in het noordwesten. Deze wetering werd gegraven in de Middeleeuwen om het natte gebied ten noorden van Deventer te ontwateren en meer geschikt te maken voor landbouw. Een andere belangrijke functie was transportroute voor turf en landbouwproducten.

Momenteel is de Zandwetering voornamelijk nog in gebruik als afwateringskanaal. Door de geringe breedte en diepe ligging ten opzichte van het omliggende terrein is de waterloop nauwelijks zichtbaar.

### **3.4 Infrastructuur**

Het plangebied wordt globaal omsloten door in het noorden de Wechelerweg, in het oosten de Raalterweg, in het zuiden het Wezenland en in het westen de Boxbergerweg en de zuidostrand van Diepenveen. Centraal in het gebied is een boerderij gesitueerd die vanaf de Wechelerweg via een fraaie eikenlaan wordt ontsloten. Deze laan loopt deels door langs het zuiden van de begraafplaats naar de. Direct ten zuiden van de begraafplaats ligt eveneens een laan. Het dal van de Zandwetering krijgt (conform het Masterplan Zandwetering) een parkachtige invulling en blijft gehandhaafd.

Ten noorden van de Zandwetering en parallel hieraan bevindt zich een hoogspanningsleiding. Met de daarbij behorende milieuhinder dient bij het opstellen van de uitwerkingsplannen rekening gehouden te worden. Ten noorden van de hoogspanningsleiding lopen twee hogedruk aardgasleidingen. Om de hinderzone te verkleinen zijn deze leidingen deels gebundeld en verlegd.

In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de aspecten externe veiligheid en milieuzones.

## **4 Programma**

### **4.1 Ruimtegebruik**

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 100 ha. Van de totale oppervlakte is een groot deel, circa 40 ha, niet geschikt voor woningbouwdoeleinden daar het gaat om in te passen of te handhaven elementen of vanwege hinderzones. Het gebied kent in hoofdlijnen een aantal deelgebieden, die elk hun eigen identiteit kennen. De deelgebieden worden nader beschreven in hoofdstuk 5. Door het plan van de nieuwe woonwijk te ontwikkelen in samenhang met het plan voor de Zandwetering wordt een extra kwaliteit in het plangebied geïntroduceerd door de aanwezigheid van water en interessante oevers.

### **4.2 Wonen**

Het woonbeleid van Deventer is gericht op gevarieerd, aantrekkelijk en evenwichtig wonen voor alle doelgroepen. Dit betekent dat gestreefd wordt naar een menging van financieringscategorieën in een woongebied, binnen de mogelijkheden van de markt. Woningbehoeftenonderzoek wijst uit dat er bij de Deventer bevolking een grote vraag bestaat naar nieuwbouw koopwoningen in de middenprijsklasse. Deventer huishoudens, die toe zijn aan een sprong in hun wooncarrière zullen veelal goedkopere woningen achterlaten. De vraag naar duurere koopwoningen kan ook in dit verband genoemd worden. Verder is door de herstructurering behoefte aan een (in vergelijking met de Vijfhoek) iets groter aandeel goedkope (koop- en huur-) woningen. Om de doorstroming te ondersteunen wordt een woningtoewijzingsprocedure met betrekking tot de goedkope woningen gehanteerd. De woningbouw in Steenbrugge kan een taak vervullen in het verminderen van de onevenwichtige verdeling van de woonruimte in Deventer.

Een belangrijke factor voor de woningbehoefte vormt de demografische ontwikkeling. Nederland vergrijst. Voor Deventer is de verwachting dat na 2010 het percentage 65-plussers onder de bevolking zal toenemen. Een gevolg hiervan is dat het aantal huishoudens waarin één of meerdere personen te maken hebben met lichamelijke ongemakken groter zal worden. Het wordt daarnaast steeds gebruikelijker dat mensen met een lichamelijk en/of verstandelijke beperking niet in een instelling wonen (intramuraal) maar in al dan niet beschermde woonvormen of woningen in de wijk (extramuraal). Voor de groeiende groep ouderen c.q. mensen met een beperking die zo lang mogelijk zelfstandig wil blijven wonen, wordt bij de nieuwbouw in Steenbrugge rekening gehouden met aanpasbaar en flexibel bouwen (zie ook paragraaf 5.7). Het is van belang om 10% van de woningen daadwerkelijk voor deze groepen geschikt te maken (certificaat Woonkeur) en 30% van de woningen dient gemakkelijk geschikt te maken te zijn, waarbij het de voorkeur verdient om gelijkvloers een volwaardig woonprogramma (inclusief badkamer en slapen) te kunnen aanbieden. Op basis van woningmarktinformatie en afspraken over een evenwichtiger verdeling van de woningvoorraad over Deventer gelden een aantal uitgangspunten voor het woningbouwprogramma van Steenbrugge.

In Steenbrugge wordt deels ook gebouwd voor huishoudens die nu nog niet in Deventer wonen. Deze groep is te verdelen in woon- en werkforensen. Werkforensen zijn personen die in Deventer werken, maar er (nog) niet wonen. (Toekomstige) woonforensen zijn mensen die nu nog niet in Deventer wonen en niet economisch aan Deventer gebonden zijn. Deventer kan om diverse redenen voor deze laatste groep een aantrekkelijke woonplek zijn. Woonforensen zijn bijvoorbeeld huishoudens uit het Westen, die kiezen voor wonen in het relatief landelijke en relatief goedkopere oosten van het land, tweeverdieners met werk in verschillende regio's en senioren die niet meer economisch aan een plaats gebonden zijn. In Steenbrugge is het streven erop gericht circa 25% van elders aan te trekken.

De verdeling naar woningcategorie/prijsklasse die moet worden gerealiseerd in Steenbrugge, is als volgt:

- Goedkope woningen: huur (tot €535/maand) 20%, koop (tot €174.000) 10%, totaal 30%
- Middeldure woningen: lage categorie (tot €200.000) 10-12%, hoge categorie (tot €250.000) 15-17%, totaal 27%
- Dure woningen (>€250.000): 23%
- Vrije kavels (>€250.000): 10%
- Appartementen middelduur/duur: Huur (>€535/maand) 5%, koop (>€174.000) 5%, totaal 10%

Het prijspeil voor de huurwoningen is gekoppeld aan op de maximale maandhuur volgens de Wet op de Huurtoeslag. Het hierboven gehanteerde peil is van juni 2008 tot juli 2009. Voor de koopsector is er geen indexering. De gemeenteraad de bevoegdheid om incidentele aanpassing door te voeren. Vooralsnog zijn de prijzen zoals genoemd ook in 2010 actueel.

Voor de lage categorie middeldure woningen geldt een voorbehoud. Het totale percentage hiervan staat vast. Binnen het programma Wonen ligt bovendien de wens om binnen de categorie middeldure koopwoningen een deel te reserveren voor woningen met een prijs tot €200.000 (de lage categorie in de tabel). Hiermee wordt voorkomen dat er een gat valt tussen de goedkope en middeldure woningen.

Ten behoeve van een goede spreiding van woningcategorieën is er daarnaast de wens om de middeldure en dure appartementen gelijk te verdelen over huur en koop.

De woningen en de woonomgeving in Steenbrugge zullen zodanig aantrekkelijk zijn dat deze een wervend alternatief vormen voor huishoudens (met hogere inkomens) die overwegen zich te vestigen in een buurgemeente. Dit betekent dat er dus nadrukkelijk gekeken moet worden naar het profiel van de wijk, dat moet aansluiten op de omgeving en de veronderstelde woonwensen van de toekomstige bewoners. Een deel van de woningen zal worden gerealiseerd op door de gemeente uit te geven vrije-sector-kavels. Dit geschiedt op basis van het te vervaardigen stedenbouwkundige plan voor Steenbrugge. De gemeente zal nadere stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opstellen in de vorm van een beeldkwaliteitsplan.

Binnen het beeldkwaliteitsplan of in de uit te werken bestemmingsplannen kan aandacht besteed worden aan aspecten zoals bijzondere bebouwing op hoeken of andere stedenbouwkundige accenten met een afwijkende beukmaat. Ook kan een deel van de woningen uitgerust worden met extra werkruimten. Langs de centrale ruimten, in de vorm van de hoofdonthuizingen en openbare ruimte zouden de (begane grondverdieping) woningen geschikt moeten zijn voor andere functies dan uitsluitend wonen, zoals aan huis geboden beroep en bedrijf en/of maatschappelijke doeleinden; dit betekent een verdiepingshoogte (begane grond) van minimaal 3 m.

### **4.3 Voorzieningen**

Het bouwprogramma voor Steenbrugge is in hoofdzaak gericht op woningbouw, maar er is meer dan alleen wonen. Voor de levendigheid en de bruikbaarheid van de woonomgeving is het gewenst dat er binnen het plan ook ruimte is voor kleinschalige vormen van werkgelegenheid en grotere huizen die de mogelijkheid bieden voor een beroep of bedrijf aan huis en de realisatie van (kleinschalige) dienstverlening ten behoeve van bijvoorbeeld gezondheidszorg, kinderopvang en dergelijke. Hoewel de omvang van de wijk voldoende draagvlak biedt voor een basisschool is ervoor gekozen de ontwikkeling van deze schoolvoorzieningen te koppelen aan de schoolvoorzieningen voor Keizerslanden in het (in ontwikkeling zijnde) Wijk Voorzieningen Centrum (WVC) Zandweteringzone. In de wijk is op basis van de te verwachten bevolkingsaantallen ruimte voor een huisarts, een tandarts en een fysiotherapeut. Het is wenselijk om de medische c.q. zorgfuncties onder te brengen in één centrum in het hart van de wijk. Hier kunnen ook de functies kinderopvang en eventueel een peuterspeelzaal aan gekoppeld worden. Het centrum dient zodanig flexibel toegerust te worden om in te kunnen spelen op de toenemende vergrijzing en de verdergaande extramuralisering van mensen met een beperking. Clustering van voorzieningen en diensten is gewenst omdat steeds meer mensen werk- en zorgtaken combineren. Particuliere initiatieven voor het vestigen van bedrijven aan huis worden gestimuleerd. Voldoende bereikbaarheid en parkeervoorzieningen zijn bij bijzondere voorzieningen essentieel.

### **4.4 Groen en verharding**

Onderdeel van het woongebied vormt de verharding en groen op buurtniveau. In Steenbrugge is per woning behoorlijk wat groen beschikbaar. Om in de groenbehoefte te voorzien wordt gedacht aan een verdeling van een kwart voor groen op woon- en buurtniveau en drie kwart voor wijkgroen.

Belangrijke wijkgroenelementen zijn:

- De te ontwikkelen (stedelijke) waterberging (o.a. ten behoeve van infiltratie);
- Het groen in het bosgebied als onderdeel van het noordelijke plandeel;
- Het bestaande groen in de zandweteringszone in het zuidoostelijke deel van het plangebied;
- De groene wig/spie centraal in het plangebied.

### **4.5 Water**

In Steenbrugge wordt uitgegaan van het principe 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Om hier uitvoer aan te geven worden bepaalde gebieden ingericht voor de berging van het regenwater. Deze bergingscapaciteit zal in belangrijke mate worden gevonden in de centrale zone, in de vorm van wadi's. De exacte capaciteit dient in de uitwerkingsplannen nader gemodelleerd en gedimensioneerd te worden.



## 5 Ruimtelijk model

### 5.1 Hoofdstructuur en deelgebieden

De ruimtelijke structuur van de geprojecteerde uitbreiding Steenbrugge zal gevormd worden door enerzijds de landschappelijke onderlegger en anderzijds door de wijze waarop de wijk wordt aangehaakt op de omgeving. De hoofdstructuur wordt een duurzaam raamwerk dat bestaat uit wegen met bijzondere profielen en plekken die aanleiding geven voor een specifieke openbare ruimte.

Steenbrugge wordt een stadsdeel met een landelijk karakter, waar de bebouwing en het landschap sterk met elkaar verweven zijn. Het aanwezige landschap bepaalt het beeld en de opzet van de wijk. Het landschappelijk en ruimtelijk netwerk bestaat uit bijzondere wegen en plekken:

- Zandweteringpark;
- Verlengde Karel de Grotelaan en, aansluitend daarop, de fietsroute naar het noorden;
- De ringweg door de wijk;
- Begraafplaats;
- Eikenlanen;
- De nieuwe wadi.

In het Masterplan Steenbrugge (oktober 2006) is opgenomen dat binnen het netwerk van openbare ruimte, wegen en het watersysteem zijn drie woonbuurten te onderscheiden:

- de Zandweteringzone aan de zuidkant, waar de woonclusters worden verweven met het open landschap van het Zandweteringpark;
- het centrale (Sallands) dorp, een verzameling van woonbuurten met een vrij hoge dichtheid rond een aantal centrale pleinen;
- de noordelijke zone, waar de erven en buurtschappen worden omgeven door een landschap van bosjes en open ruimtes.

De verschillende zones zijn gebaseerd op de onderliggende landschappen; De woonbuurten verschillen daarom in opzet, openbare ruimte en verkavelingstypologie. Binnen de te onderscheiden zones zullen verschillende woonsferen, dichtheden en prijsklassen naast elkaar gerealiseerd worden. De gekozen structuur vormt een goede basis om te komen tot herkenbare buurten met voldoende eigen identiteit en onderlinge samenhang.

Het landschap dringt tot diep in de wijk en de woonbuurten door. De bewoners kunnen zich er daardoor van bewust zijn dat zij buitenaf wonen. Voor wat betreft de architectuur bieden de thema's van de zonering alle aanleiding om een interessant en afwisselend beeld te creëren.

In het centrale en westelijk deel worden de locaties van de bestaande boerderijen ingepast. Daarnaast vraagt in het westelijk deel de overgang naar het natte gebied extra zorg. In het oostelijk deel vraagt de aansluiting met de begraafplaats en het crematorium bijzondere aandacht.

## **5.2 Ontsluitingsstructuur**

### **5.2.1 Auto-ontsluiting**

Steenbrugge wordt voor autoverkeer in de toekomst op twee plekken ontsloten: via het verlengde van de Karel de Grotelaan en via een ontsluitingsweg ten zuiden van de begraafplaats vanaf de Raalterweg. Er komen geen directe autoverbindingen naar het westen en noorden, de Boxbergerweg en de Wechelerweg, teneinde sluipverkeer door de wijk naar Diepenveen te vermijden. Het noordelijke deel van de wijk wordt geheel ontsloten via de nieuwe ringweg; ontsluiting op de Wechelerweg is niet toegestaan. Beide ontsluitingswegen ontmoeten elkaar in de vorm van een T-splitsing aan de zuidzijde van het plangebied. Deze toegangswegen worden uitgevoerd als 50km wegen. Alle overige wegen krijgen een 30km/uur-regime.

De profielen van wegen behorende tot de hoofdontsluitingsstructuur vallen onder het 50 km/uur-regime. Ze zullen zich echter door hun inrichting moeten onderscheiden van de overige straten om de structuur helder te houden. De profielen van de woonstraten en eventuele woonpaden zullen in het stedenbouwkundige plan nader moeten worden bepaald en hangen sterk af van de karakteristiek der deelgebieden en de wijze waarop parkeren kan worden opgelost. De inrichting moet binnen zekere grenzen tijdloos zijn en meer tijdgebonden elementen en moderniteiten juist verbinden.

De voor de inrichting van 30 km/uur-gebieden benodigde maatregelen en beschikbare middelen mogen niet willekeurig worden toegepast en zeker niet als laatste worden toegevoegd. Het streven is erop gericht de maatregelen integraal in het ontwerp mee te nemen. Snelheidsremmende maatregelen kunnen op die manier heel goed samengaan met, of ontstaan door verbijzonderingen in het openbaar gebied. Het strategisch inzetten van natuurlijke elementen als hagen en bomen kan daarbij een belangrijke rol vervullen. Ook zou bijvoorbeeld gedacht kunnen worden aan "verkeersgeulen" in plaats van verkeersdrempels, die tevens dienst kunnen doen als afvoer voor regenwater. De vormgeving en materiaalkeuze van het benodigde straatmeubilair moeten eveneens de zojuist geschetste lijn volgen. Ook hier de roep om een eenduidige keuze en toepassing.

### **5.2.2 Parkeren**

Door de intensiteit van het autobezit kan het parkeren een grote invloed hebben op de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte. De kwaliteit van de parkeeroplossingen vraagt dan ook om veel aandacht. Voor de wijze van parkeren geldt geen standaardoplossing. Deze kan per deelgebied verschillen en hangt sterk samen met het te hanteren woningbouwprogramma en de ruimtelijke karakteristiek van het betreffende deelgebied. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Daarbij kan gedacht worden aan parkeren naast de woning, of aan parkeren achter de woning (via een garagepad). Voor zover het parkeren niet op eigen terrein plaats vindt, wordt er de voorkeur aan gegeven om dit zo veel mogelijk te concentreren en er door de vormgeving en situering voor te zorgen dat de visuele invloed van het parkeren op de openbare ruimte zo gering mogelijk is.

In het Sallands Dorp (het centrale plandeel) wordt het parkeren voor bewoners gerealiseerd door middel van het inrichten van grote gemeenschappelijke parkeerterreinen in het hart van elke woonbuurt. De bezoekers parkeren hun auto vooral in parkeerkoffers in de openbare ruimte.

### **5.2.3 Langzaam verkeer**

De meest belangrijke langzaam verkeersontsluiting loopt dwars door het gebied van zuid naar noord, langs de (verlengde) Karel de Grotelaan, door het centrum, naar de Wechelerweg. Vervolgens kunnen fietsers richting Diepenveen of richting Raalterweg

Het geprojecteerde fietspad zorgt voor optimale bereikbaarheid vanuit de bestaande wijken van Keizerslanden. Aan het fietspad wordt een voetgangerspad verbonden dat gekoppeld is aan voetpaden in de wijk. Een tweede langzaam verkeersverbinding loopt vanaf het Landsherenkwartier en steekt via een fietsbruggetje de Zandwetering over richting de boerderij Steenbrugge. Op deze wijze is er zorg gedragen voor twee fietsverbindingen tussen Keizerslanden en Steenbrugge; één snelle en één recreatieve route.

Een andere belangrijke fietsroute loopt in oost-westrichting. Deze begint aan de Raalterweg en loopt via de laan ten zuiden van de begraafplaats naar de boerderij. Door de andere bomenlaan en langs de Wechelerweg kan men verder naar Diepenveen.

Door het Zandweteringpark komt een fietsverbinding te lopen die onderdeel zal gaan uitmaken van het recreatief fietspadennet.

### **5.2.4 Openbaar vervoer**

De gemeente Deventer wil graag het openbaar vervoer in de stad verbeteren. In samenwerking met de provincie en vervoerder wordt daarom gewerkt aan een OV-Visie voor Deventer. Deze OV-visie zal als leidraad worden gehanteerd bij het bepalen van de gewenste OV ontsluiting van Steenbrugge.

Het is wenselijk dat de bewoners van Steenbrugge in de toekomst gebruik kunnen maken van een frequente stadsbus.

## **5.3 Openbare ruimte**

### **5.3.1 Groen**

Het ontwerp voor de groen en waterstructuur gaat uit van de bestaande elementen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de Zandwetering. Behalve een natuurlijke invulling transformeert de Zandwetering van scheidend element tot verbindingselement tussen Keizerslanden en de nieuw te ontwikkelen woonwijk. Rondom de wetering wordt een park aangelegd, met recreatieve mogelijkheden in de vorm van wandel-, fiets- en struinpaden, speelplekken, ontmoetingsplaatsen, picknickzones, etc. Van belang is de aansluiting van de Zandweteringzone met de geplande bebouwing. In tegenstelling tot de harde stedelijke rand van Keizerslanden wordt de aangrenzende woningbouw in Steenbrugge verweven met de groen-recreatieve invulling. Verwevenheid tussen groen en woningbouw kan plaatsvinden door woningbouwstroken speels op de Zandwetering te situeren. Het open landschap van de Zandweteringzone kan tot diep tussen de woningen doordringen.

Het bosgebied aan de noordzijde vormt een tweede groenelement van waarde als karakteristiek element. Het bosje dient in zijn uiterlijke verschijning bewaard te blijven. Tevens zal de laanstructuur van de Wechelerweg en Raalterweg behouden moeten blijven. De bomen staan op de ambitiekaart van het vastgestelde Bomenbeleidsplan en op de - door de Raad vast te stellen - lijst met beschermwaardige bomen als bomenstructuur.

Door middel van boomgroepen en houtsingels wordt er een verbinding gemaakt tussen het bos en de begraafplaats. Er ontstaat zo een boomrijke 'schil' aan de noord- en oostzijde van de wijk, die aansluit op het landgoederenlandschap in de omgeving. De nieuwe woonbuurten in het noorden worden opgenomen in dit landschap – de woningen staan solitair of in clusters tussen de beplanting.

De hoofdgroenstructuur van Steenbrugge zal bestaan uit:

- Het Zandweteringpark, aan weerszijden van de waterloop – het Wezenlandpark gaat hier onderdeel van uitmaken;
- Het bestaande bosgebied en het nieuwe landschappelijke groen in het noorden van de wijk;
- De begraafplaats;
- De bestaande lanen richting de boerderij Steenbrugge;
- De wadi tussen het centrale en het noordelijke deelgebied.

### **5.3.2 Openbare ruimte**

De vormgeving en inrichting van de openbare ruimte zijn belangrijke voorwaarden voor een hoge leefkwaliteit in het plangebied. Het ligt in de bedoeling om de gehele openbare ruimte geschikt te maken voor spelen en sociaal gebruik. Gemotoriseerd verkeer is hierin medegebruiker, geen hoofdgebruiker.

### **5.3.3 Erfafscheidingen**

De overgangen tussen privé en openbaar terrein vormen een belangrijk aandachtspunt voor een wijk met een landelijke sfeer als Steenbrugge. Goed geplaatste en vormgegeven erfafscheidingen leveren een grote bijdrage aan de woonkwaliteit.

Binnen het gekozen woonmilieu is er een hoofdrol weggelegd voor groene en natuurlijke elementen. Hagen (zowel geschoren als vrij groeiend), bermen, groene schermen en bomenlanen zijn in Steenbrugge bij uitstek de middelen om de grenzen tussen terreinen af te bakenen.

Nadere eisen omtrent erfafscheidingen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan Steenbrugge.

### **5.3.4 Water**

De Zandwetering heeft naast de recreatieve en natuurlijke uitstraling nog een tweetal andere functies, te weten het opvangen en bufferen van regenwater en het voorkomen van verdrogingsverschijnselen.

Het is de bedoeling de afwatering van de toekomstige woongebieden plaats te laten vinden via een nieuwe wadi tussen het centrale en het noordelijke woongebied. Hiermee wordt voorkomen dat watersoorten en waterkwaliteiten met elkaar worden vermengd. Tevens zal getracht worden het regenwater zo lang mogelijk in het gebied vast te houden en de zelfreinigende werking te stimuleren. De wadi komt ten noorden van de begraafplaats te liggen; op deze locatie bevindt zich al een laagte. Omdat de Zandwetering de boezem vormt waarop niet rechtstreeks mag worden afgewaterd, stroomt het water vanuit de wadi middels een overstort in de Zandwetering. De zone aan weerszijden van de wadi zal worden ingericht als parkstrook. Door de variaties in grondwaterpeil kan er ook natuurontwikkeling plaatsvinden.

## 5.4 Terreininrichting en beheer

### 5.4.1 *Speelgelegenheid*

De realisatie van speelgelegenheid in het woongebied is van wezenlijk belang voor het woon- en leefklimaat. In het masterplan wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen speelplekken voor verschillende leeftijdscategorieën.

Leeftijdsgroep	Aant. Kinderen per speelplek	Oppervlakte per speelplek	Actieradius (afstand woning-speelplek)
Kinderen (0-5 jaar)	15 tot 30	100 - 500 m <sup>2</sup>	Binnen 100 m <sup>1</sup>
Jeugd (6-11 jaar)	55 tot 70	500 - 2.000 m <sup>2</sup>	Binnen 300 - 400 m <sup>1</sup>
Jongeren (12+ jaar)	85 tot 100	2.000 - 6.400 m <sup>2</sup>	Groter dan 1.000 m <sup>1</sup>

Om mogelijkheden te bieden aan jongeren om door spelen de bewegingsactiviteit en socialisatie te ontwikkelen moet in het plan ten minste 3% buitenspeelruimte worden opgenomen. De openbare ruimte als geheel dient ruimte te bieden voor "veilig buiten spelen" in de directe woonomgeving in de vorm van bespeelbare parken, pleinen en trottoirs en informele speel- en ontmoetingsruimten. Te plaatsen speeltoestellen moeten voldoen aan de eisen zoals gesteld in het 'Besluit Veiligheid Attractie- en Speeltoestellen' d.d. 3 september 1996.

Voor de 12+ jongeren is een JOP (jongeren ontmoetingsplek) voorzien. Deze plek zal buiten de bebouwde omgeving liggen zodat geen overlast voor omwonenden te verwachten is.

### 5.4.2 *Afvalverzameling*

De uitgangspunten voor inzameling van afval zijn gebaseerd op het Afvalplan 2009-2014 van november 2009. Dit plan is van toepassing. In hoofdlijnen betekent dit:

- Bij hoogbouw en andere (grootschalige) voorzieningen / functies dient te worden voorzien in ondergrondse verzamelcontainers. Gft-afval wordt niet gescheiden ingezameld;
- Bij laagbouw worden minicontainers gebruikt.

Bij de afvalverzameling in Steenbrugge wat betreft laagbouw zal gebruik worden gemaakt van een systeem van zogenaamde minicontainers. Dit heeft consequenties in de woning, maar niet op de stedenbouwkundige onderlegger. Waar het de appartementen betreft dient rekening worden gehouden met de ondergrondse opslag.

### 5.4.3 *Sociale veiligheid*

Sociale veiligheid is een van de eisen die aan een hoogwaardig leefmilieu kunnen worden gesteld. Bijzondere aandacht dient daarom besteed te worden aan een sociaal veilige omgeving zoals:

- Informeel toezicht;
- Zichtbaarheid, overzichtelijkheid, duidelijkheid: kortom onzichtbare plekken vermijden;
- Betrokkenheid en attractiviteit;
- Toezicht op te realiseren parkeervoorzieningen.

Informeel toezicht is van de genoemde factoren feitelijk de belangrijkste. Overzichtelijke en

goed verlichte routes voor het langzaam verkeer worden toch vaak als onveilig ervaren indien toezicht ontbreekt. Degene die verantwoordelijk is voor het laten maken van het stedenbouwkundig plan zal zowel het ontwerp als het definitieve stedenbouwkundig plan moeten laten toetsen aan de eisen van de sociale veiligheid. Deze zal hierbij moeten aantonen dat het aan deze eisen voldoet. Ook de woningen worden in dezelfde ontwerpfasen getoetst.

Veilig wonen is meer dan wonen in een veilige woning. Wonen is ook zich verplaatsen in de directe omgeving, aankomen per fiets, auto, te voet of met het openbaar vervoer. Wonen is ook het stallen van een fiets of het parkeren van een auto, het spelen op straat, het gebruik van voorzieningen als winkels, scholen, groen etc. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is op het gebied Steenbrugge van toepassing en stelt daarom tevens eisen aan de stedenbouwkundige opzet van de wijk of buurt, de openbare ruimte, gemeenschappelijke ruimten in woongebouwen, de kavels en de woning.

#### **5.4.4 Eetbare stad**

Vanuit het thema 'De eetbare stad' zal in Steenbrugge ruimte geboden worden aan een boomgaard en aan moestuinen c.q. schoolwerktuinen.

De eetbare stad betekent een introductie van zoveel mogelijk eetbare struiken en planten in de wijk. Door de aanleg van moestuinen ontstaat de mogelijkheid tot actieve educatie, zelfvoorzienendheid, maar ook een ontmoetingsplek, waardoor ook sociale duurzaamheid ruimte krijgt. De eetbare stad staat voor het bieden van mogelijkheden voor regionale voedselvoorziening en burgerinitiatieven.

Moestuinen/schoolwerktuinen passen in het dorpse profiel van Steenbrugge en zorgen daarmee voor het unieke maken van de locatie in het kader van marketing. De tuinen zorgen voor een grotere biodiversiteit, zorgen voor mogelijkheid tot (her)introductie van regionaassen en soorten.

De locatie van de moestuinen/schoolwerktuinen is nog niet bekend, in de bestemming 'Groen' en in de bestemming 'Woongebied - uit te werken' is de mogelijkheid voor het aanleggen van deze voorzieningen mogelijk gemaakt. De boomgaard zal naar alle waarschijnlijkheid aangelegd worden ten westen van het Zwermdorp.

## **5.5 Duurzaamheid Steenbrugge**

### **5.5.1 Duurzame stedenbouw**

Duurzame stedenbouw houdt in dat:

- in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden worden benut om
- een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met
- een lage milieubelasting tot stand te brengen en
- die beide in de tijd weet te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Duurzaamheid dient daarom in zijn volle breedte (Triple P -People, Planet, Profit-) vroeg in de planvorming te worden betrokken, als een van de pijlers van een hoge integrale ruimtelijke kwaliteit. Duurzame kwaliteit creëert extra waarde voor gemeente, ontwikkelaars en bewoners. Triple-P omvat:

- People (welzijn/ sociale aspecten): gezondheid, leefbaarheid, sociale cohesie, culturele waarde, kwaliteit gebouwen;
- Planet (wereld/ milieuaspecten): afval, water, energie, materiaal, ruimtegebruik, natuur/ ecologie, verkeer/ mobiliteit;
- Profit (welvaart/ economische aspecten): imago, flexibiliteit, economische vitaliteit, functiemenging, levensloopbestendigheid.

Steenbrugge is een woonwijk die op een duurzame wijze ontwikkeld wordt. In zijn algemeenheid is dat terug te voeren op het directe en indirecte energie- en grondstoffengebruik, de belasting van het natuurlijke systeem (een schoon milieu met zo min mogelijk vervuiling) en een optimale gebruikswaarde in de toekomst. Naast aspecten van sociale duurzaamheid, gaat het daarbij ook om ecologische en functionele duurzaamheid.

### **5.5.2 *Kwaliteit leefomgeving Steenbrugge***

In dit bestemmingsplan komt de duurzame leefomgeving ondermeer tot uitdrukking in de manier hoe wordt omgegaan met ecologie, groen, water en de milieuaspecten geluid, lucht, gezondheid, veiligheid en bodem. In algemene zin kunnen we dan concluderen dat duurzaamheid al een goede verankering in dit bestemmingsplan heeft gekregen.

### **5.5.3 *Sociaal duurzaam***

Het accent bij Steenbrugge ligt sterk op het dorpse concept met een onderscheid in een kern met 4 daaromheen gegroepede buurtschappen. De communicatie rond Steenbrugge is er sterk op gericht het leefconcept, de dorpse gemeenschap, te benadrukken. Er wordt een hoge woonkwaliteit nagestreefd, een wijk waar het veilig, comfortabel en gezond wonen is (sociale mix, verlichte achterpaden, inbraakpreventie, groene in de wijk, consumentgericht bouwen en maatregelen duurzame woonkwaliteit).

### **5.5.4 *Landschap, bodem, milieuhygiëne***

Er vindt een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats. Bestaande reliëfverschillen worden benut. Er wordt gewerkt met gesloten grondbalans en er vindt efficiënte (milieu)zoning plaats.

### **5.5.5 *Water en Zandwetering(park)***

Met het Waterschap Groot-Salland zijn afspraken gemaakt over de kwaliteit van het oppervlaktewater en over het beperken van de maximaal af te voeren hoeveelheid oppervlaktewater in Steenbrugge. De waterkwaliteit wordt onder meer gewaarborgd door de toepassing van de materiaalvoorschriften en door de consequente toepassing van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Op de waterhuishouding wordt teruggekomen in paragraaf 6.9.

Het Zandweteringzone wordt ontwikkeld tot een natuurlandschappelijk en recreatief stads(rand)park. Verbetering van de waterkwaliteit is ook een van de doelen. In de wijk de actuele watermaatregelen getroffen zoals: een verbeterd gescheiden rioolstelsel, regenwaterinfiltratie in bodem, zichtbare afvoer via wadi's.

Het (regen)water in de wijk wordt zo veel mogelijk ingezet om optimale groeiomstandigheden voor de groenvoorziening te creëren. Er is ook aandacht voor materiaalgebruik (uitloging, oplossen stoffen).

Voor wat betreft duurzaamheid is hier het gebruik van water in de woning van belang. Onnodig gebruik van drinkwater dient te worden voorkomen: aandacht voor het basispakket waterbesparing, het beperken van leidinglengtes, het benutten van systemen (Ecoplay) voor waterbesparing en energierugwinning uit douchewater en toiletspoeling.

### **5.5.6 Energie**

De klimaatverandering en eindigheid van de fossiele energievoorraad dwingen ons tot het benutten van kansen voor energievrij bouwen, vermindering van energieverbruik, het gebruik en productie van duurzame energie, efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen, compensatie van het gebruik van fossiele energiebronnen.

De ambitie voor Steenbrugge is dat de netto CO<sub>2</sub> uitstoot binnen de wijk per jaar nul is. In principe wordt een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 10 wordt nagestreefd. Hoe hoger de EPL (op een schaal van 1 tot 10), des te lager het fossiele energieverbruik van de wijk al geheel is. De EPL geldt geen wettelijke norm. Dat geldt wel voor de energie-/isolatienorm voor een woning, die is vastgelegd in het Bouwbesluit. Dit is de EPC (energie prestatie coëfficiënt) ook wel EPN (energie prestatie norm) genoemd. Sinds 1-1-2006 is de norm 0,8 en deze wordt per 2011 aangescherpt naar 0,6 en per 2013 naar 0,4 is de verwachting. Dit getal geeft dus de energiekwaliteit van één woning weer. Bij het verlenen van de bouwvergunning wordt hieraan door de gemeente getoetst. Naast aandacht voor een optimale gebouwisolatie en besparingen op het gebied van elektra mag daarbij ook rekening worden gehouden met (centrale) toepassing van duurzame energie. Steenbrugge is voor 40% geschikt gemaakt voor toepassing van passieve zonne-energie en 60% voor efficiënte toepassing van pv-/zonnepanelen. Om de gestelde klimaatambities voor Steenbrugge te halen zijn c.q. worden twee navolgende collectieve energieopties uitgewerkt waaruit vervolgens een keuze wordt gemaakt. Dit resulteert erin dat er geen gasvoorziening in de wijk komt.

Eenzijds een systeem voor Koude-Warmte-Opslag (KWO) (tot een maximale diepte van 50 meter zodat het diepe waterhoudende pakket niet wordt verstoord) met centrale warmtepompen en een warmtedistributiesysteem. Dit wordt aangevuld met PV-panelen op de daken die voorzien in de totale elektriciteitsvraag voor verwarming en koeling. In de binnen het bestemmingsplan aanwezige Zandwetering is veel oppervlaktewater beschikbaar dat eventueel gebruikt wordt voor verwarming van een groot deel van de woningen (warmtewisselaar voor de wko-balans). Tenslotte zal compensatie buiten de wijk moeten plaatsvinden in de vorm van bijvoorbeeld pv-panelen, windenergie, groene stroom.

Anderzijds wordt gekeken naar de mogelijkheid om vanuit de omgeving (in Heeten) door vergisting geproduceerd biogas naar Steenbrugge te transporteren dat dan in of nabij de wijk via warmtekrachtkoppeling wordt omgezet in warmte en elektriciteit. Via een stadsverwarmingsnet worden de woningen vervolgens voorzien van de benodigde warmte en elektriciteit. Dat geldt tevens overigens tevens voor delen van de wijk Keizerslanden. Het treffen van maatregelen voor koudevraag betreft een individuele keuze waarvoor wel suggesties worden gedaan.

Tenslotte werkt de gemeente o.a. voor Steenbrugge mee aan een haalbaarheidsonderzoek gericht op het opwekken van duurzame energie uit huishoudelijk bruin-zwart-toiletafval en gf-keukenafval. Onderzocht wordt of het technisch en financieel haalbaar is dit afval via nieuwe sanitatie en gf-scheiding onder druk naar de rioolwaterzuivering te brengen voor vergisting en energieopwekking. Dit levert tevens waterbesparing op. Toepassing voor Steenbrugge lijkt overigens gelet op de voorgestane bouwplanning niet haalbaar.

### **5.5.7 Duurzame bouw en inrichting**

Innovatieve kansen voor een duurzame stedenbouwkundige, bouwkundige en civieltechnische invulling worden zo goed mogelijk benut. Alle disciplines worden vroegtijdig integraal bij het planproces betrokken (stedenbouwkundigen, ontwikkelaars, architecten, adviseurs, bouwers, toezichthouders). Dit gebeurt bijvoorbeeld door haalbaarheidsonderzoek, supervisie, het gebruiken van checklisten en toetsingssystemen, het geven van colleges, het inhuren van expertise, het meedoen aan pilots zoals bijvoorbeeld het toepassen van asfalt op basis van hernieuwbare, natuurlijke grondstoffen (Ecoflex).

Op het gebied van materiaalgebruik wordt ernaar gestreefd om materialen te gebruiken die gerecycled kunnen worden of herwinbaar zijn. Hiertoe dienen materialen tevens zodanig te worden toegepast dat deze na sloop eenvoudig kunnen worden gescheiden en geschikt zijn voor hergebruik. Bij het gebruik van materialen dient uitloging naar de bodem, het grondwater en het oppervlaktewater zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Gemeente Deventer heeft in april 1996 een intentieverklaring ondertekend waarin wordt uitgesproken dat het gebruik van tropisch hardhout zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Een nadrukkelijke uitzondering wordt hierbij gemaakt voor tropisch hardhout met een FSC keurmerk.

Aanvullende eisen over duurzaam bouwen staan in het Nationale pakket duurzame woningbouw (NPDW) en het Nationale pakket duurzame utiliteitsbouw (NPDU). Sinds 2008 zijn deze nationale pakketten ondergebracht in het themapakket Dubo van SBR. Ook in de Toolkit duurzame woningbouw (april 2005, uitgeverij Aeneas, isbn: 90-75365-72-1) bevat relevantie informatie over de milieukwaliteit van maatregelen voor nieuwbouw. Voor renovatieprojecten is de toolkit over bestaande bouw te gebruiken (december 2008, uitgeverij Aeneas, isbn: 978-90-75365-90-).

Hulpmiddel waarmee de gemeente de ambities voor kwaliteit en duurzaamheid voor Steenbrugge stimuleert en toetst is de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Duurzaam Bouwen (GPR-Gebouw). Het instrument (dat aansluit bij de systematiek van het Nationaal Pakket) biedt architecten en aannemers handvatten zelf te bepalen met welke maatregelen gestelde doelen voor energie (7,0), materialen (7,3), afval (7,4), water (6,0), gezondheid (6,0), woonkwaliteit (7,2) kunnen worden behaald. Verwacht wordt dat deze score door de keuze van maatregelen in het GPR-systeem worden gehaald. De ontwikkelende partij is vrij door toepassing van bepaalde maatregelen die ambitie te halen c.q. een hogere ambitie na te streven. Ontwikkelende partijen ontvangen via de gemeente een licentie voor gebruik van het GPR-systeem. De voorgenoemde scores zijn gebaseerd op gemeentelijk Milieubeleidsprogramma 2006. Er zijn voorstellen voor actualisatie in voorbereiding.

### **5.5.8 Functionele duurzaamheid**

De woningen die in Steenbrugge gebouwd worden, dienen aangepast te kunnen worden aan veranderende woonwensen in de tijd. Iedere leefstijl stelt weer specifieke eisen aan de woning. Daarnaast verandert de demografische opbouw van de bevolking. In het kader van maatschappelijke duurzaamheid zal in het stedenbouwkundige ontwerp rekening worden gehouden met een aantal aandachtsgebieden, die de toekomstwaarde van de woning voor zittende en nieuwe bewoners dienen te optimaliseren. Naast meer algemene aspecten die de toekomstwaarde bevorderen, zoals herkenbaarheid, flexibiliteit, ruimtelijke kwaliteit, worden individualiteit, aanpasbaarheid, sociale menging en gemeenschapsvorming en collectiviteit als bepalend voor de toekomstwaarde van Steenbrugge aangemerkt.

### **5.5.9 Duurzame mobiliteit**

Innovatieve kansen op gebied van mobiliteit worden verkend en zo mogelijk ingevoerd, zoals: e-laad.nl, auto date plekken, een kantoorunit in de wijk, een wijk-internetpagina voor faciliteren autodelen en carpoolen. Binnen het plan wordt fietsen en lopen maximaal gefaciliteerd, de auto is te gast (30 km regime) en openbaar vervoerroutes zijn mogelijk en worden zo mogelijk vroegtijdig ingevoerd.

### **5.5.10 Aandacht voor groen, waaronder klimaat- en luchtgroen**

In Steenbrugge is veel aandacht voor de verschillende kwaliteiten en functies van groen. Groen wordt integraal en duurzaam in de wijk ingebed. Het heeft een economische waarde, draagt bij aan een gezonde leefomgeving, ondersteunt de beeldkwaliteit, biedt gelegenheid voor sport en spel, zorgt voor binnenstedelijke biodiversiteit en heeft milieuw waarde. Vrij nieuw is de aandacht voor lucht- en klimaatgroen om de effecten van klimaatverandering, luchtvervuiling en energieverbruik te verminderen.

Het klimaat verandert, dat is zeker. De zomers en winters worden warmer. We krijgen vaker te maken met hittegolven met als gevolg 'urban heat islands', stedelijke hittestress. Maar ook heftiger stormen en meer regenval in met name voor- en najaar zullen voor meer wateroverlast zorgen. Menselijke activiteit zorgt daarnaast voor verspreiding van kleine en zeer kleine stofdeeltjes met schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid.

Groen, water, luchtvochtigheid en wind hebben een regulerend, verkoelend, reflecterend en isolerend effect. De uitgangssituatie van Steenbrugge is gunstig. Het ligt aan de stadsrand, naast een wetting en is omgeven door een afwisselend bosrijk en open landschap. Door een bewuste keuze van maatregelen, de keuze van materialen en juiste klimaatanalyse (wind, lucht, warmte, water, doelgroep) is en wordt een zo gezond en aangenaam mogelijke wijk en omgeving ontworpen en ingericht.

Zo wordt in Steenbrugge heel bewust gekozen voor het toepassen van gevelbeplanting in de hoofdstraat die stendig van karakter is. De combinatie van gevelbeplanting met de toepassing van bomen zorgt voor een aangenaam verkoelend klimaat en een vermindering van het urban heat effect.

Platte daken van bijvoorbeeld schuurtjes worden voorzien van groene daken.

De gebieden die bedoeld zijn voor fietsers en voetgangers hebben een hoofdzakelijk groen karakter. Hier worden bijvoorbeeld fruitbomen (concept eetbare stad) en extensief bloeiend grasland ingezet als belangrijke groene longen. Dit zijn de gebieden waar wadi's een plek krijgen om het overvloedig regen water op een zorgvuldige wijze op te kunnen nemen en af te voeren. Door de oppervlakkige afvoer, kan het water in de omgeving opgenomen worden. Groene plekken als deze bieden kansen voor de vergroting van de biodiversiteit (rijkheid aan planten soorten maar ook bijvoorbeeld vogels, kleine zoogdieren en vlindersoorten). Voor verkoeling in Steenbrugge is het oppervlakte groen essentieel. Om dit zo groot mogelijk te maken worden toekomstige bewoners goed geïnformeerd over de plek waar ze komen wonen en hoe zij bij kunnen dragen aan het vergroten van dit groene oppervlak, bijvoorbeeld door in de tuin niet alleen verharding te leggen maar ook eens na te denken over het planten van een boom, of verschillende heesters. Het hebben van een grasmat is al van grote waarde. Tuinen worden voorzien van hagen. Langs wegen is dit een goede toepassing om reductie van stofdeeltjes direct laag bij de weg te kunnen bewerkstelligen. Kortom in Steenbrugge wordt op alle niveaus ingezet om duurzaamheid leidmotief te kunnen laten zijn.

## 5.6

### Fasering

Naar verwachting wordt in 2011 begonnen met de bouw van de circa 1200 woningen die in Steenbrugge worden gerealiseerd. Uitgangspunt bij de realisatie is een ontwikkeling van Steenbrugge van zuid naar noord. Bij een jaarlijkse productie van 200 à 250 woningen zal de laatste woningbouwproductie in de wijk Steenbrugge in 2016 afgerond worden.



## 6 Omgevingsaspecten

### 6.1 Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Eén van de wijzigingen is de invoering van de dosismaat  $L_{den}$  voor weg- en railverkeerslawaai. Een eventueel te nemen hogere grenswaarde besluit moet de gemeente nu zelf nemen. De voorkeursgrenswaarde is veranderd van 50 dB(A) naar 48 dB.

Indien de geluidbelasting hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde dient onderzocht te worden of geluidsreducerende 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 binnenniveau van 33 dB te garanderen.

#### 6.1.1 *Wegverkeerslawaai*

De ontsluitingsweg heeft een geprognoseerde verkeersintensiteit van 4250 mvt/etm. De 48 dB-contour langs deze wijkontsluitingsweg ligt op een afstand variërend van 28 tot 42 meter (bij een rijsnelheid van 50 km/uur). Op de Raalterweg mag op dit moment nog 80 km/uur worden gereden, waarbij een geluidscontour voor de waarde van 48 dB hoort van 202 meter. Na verlegging van de bebouwde komgrens wordt de rijsnelheid op de weg 60 km/uur en zal de geluidscontour voor de waarde van 48 dB op 103 meter komen te liggen. Op de Wechelerweg mag 60 km/uur worden gereden. De verkeersintensiteit ligt hier echter veel lager dan op de Raalterweg, waardoor bij de Wechelerweg een geluidscontour voor de waarde van 48 dB hoort van 13 meter.

De in het Masterplan Steenbrugge opgenomen verkeersstructuur wijkt enigszins af van de verkeersstructuur die in de structuurvisie is opgenomen. Wat betreft wijkontsluitingswegen is gekozen voor een 50 km/uur regime. Rondom deze wegen zal in de toekomst dan ook een geluidscontour zijn gelegen.

Steenbrugge wordt ontsloten middels twee wijkontsluitingswegen: één wijkontsluitingsweg richting de ten oosten van het plangebied gelegen Raalterweg en één wijkontsluitingsweg richting de ten zuiden van het plangebied gelegen Karel de Grotelaan/Wezenland.

In het plangebied zal een aantal buurtstraten aangelegd worden. De buurtstraten hebben een snelheidsregime van 30 km/u en zijn daarmee formeel niet zoneplichtig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Om in het kader van zorgvuldige besluitvorming tot een goede planvorming te komen zijn de geluidscontouren van deze wegen toch in beeld gebracht. In de verkeersmilieukaart (VMK) is de wijk Steenbrugge reeds opgenomen. De onderzoeken hebben zich gericht op de wegen die in de VMK de hoogste verkeersintensiteit hebben. Hiermee worden de maximale maten voor de geluids- en luchtkwaliteit gegeven.

Met gebruikmaking van standaardrekenmethode I zijn de geluidscontouren (in vrije veld situatie) berekend. Voor de wijkverzamelwegen is uitgegaan van een wegdekverharding van stil asfalt. Voor de buurtstraten is uitgegaan van een verharding van dicht asfaltbeton.

Tabel: geluidscontouren, prognosejaar 2018

wegvak	Afstand van de geluidscontour tot de as van de weg, in meters		
	48 dB	53 dB	63 dB
Wijkontsluitingsweg	49	25	< 5
Buurtstraat	27	13	< 5
Raalterweg	200	95	n.v.t.

De aftrek van 5 dB ex artikel 110 van de Wgh is toegepast.

Buiten de 48 dB-contour zijn nieuwe woningen zonder meer te realiseren. Indien binnen de 48 dB-contour woningen dienen te worden gerealiseerd, dient eerst te worden nagegaan of maatregelen te treffen zijn om de geluidsbelasting op de woningen terug te dringen. Voor de buurtstraten geldt formeel dat deze geen zone hebben en dat binnen de 48 dB-contour woningen geprojecteerd kunnen worden.

Wanneer uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de zoneplichtige wegen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en toepassing van maatregelen om de geluidsbelasting op bezwaren stuit kan het college van B & W een hogere grenswaarde vaststellen.

Het college van B & W kan op grond van artikel 83 van de Wgh ontheffing verlenen als maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Binnen de bebouwde kom is ontheffing mogelijk indien de woningen:

- a. in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen, of
- b. door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afscherming gaan vervullen voor andere woningen (het aantal afgeschermdde woningen moet gelijk of groter zijn dan het aantal afschermende woningen), of
- c. ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of
- d. door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
- e. ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

### 6.1.2 Conclusie

De relevante geluidscontour voor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt langs de wijkverzamelwegen op een afstand van 49 meter uit de weg. Wanneer buiten deze afstand woningen geprojecteerd worden, kan worden voldaan aan de normstelling vanwege de Wet geluidhinder. Indien binnen deze afstand woningen gerealiseerd gaan worden en niet kan worden aangetoond dat de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dient het college van B & W een hogere waarde vast te stellen.

## 6.2 Bodem

Op grond van artikel 9 lid 1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dienen Burgemeester en Wethouders onderzoek te verrichten "ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied van de gemeente, naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke ontwikkelingen van de gemeente". Het bedoelde onderzoek heeft betrekking op de uitvoerbaarheid van het plan. De geschiktheid van de bodem voor de beoogde functie is voor de uitvoerbaarheid van het plan van groot belang. In 1998 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (in het kader van een gemeentebreed historisch onderzoek). Op grond hiervan is de verwachting dat in het gebied geen situaties van sterke verontreiniging van de vaste bodem en/of het grondwater voorkomen. Er zouden in het gebied enkele dempingen van sloten en puntverontreinigingen voorkomen.

Op basis van de nu bekende gegevens is de locatie geschikt voor de huidige bestemming en naar verwachting voor de toekomstige bestemming. Voorafgaand aan de nieuwbouw van woningen op de locatie dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 te worden uitgevoerd.

## 6.3 Luchtkwaliteit

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 ministeriele regelingen. Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005', de Regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit zijn hiermee vervangen.

Langs de wegen in Nederland vinden geen overschrijdingen plaats van de richtwaarden en grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon. Om deze reden zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen.

### 6.3.1 Grenswaarden

Op landelijk niveau leveren fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) knelpunten op. 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  $NO_2$  geldt voor het prognosejaar 2008 een plandrempel van  $44 \mu g/m^3$ .

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-uursgemiddelde 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.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer:

- Geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- de voorgenomen ontwikkeling, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- De voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit door de voorgenomen ontwikkeling wordt gecompenseerd met een verbetering door een, als gevolg van de realisering van de ontwikkeling, optredend effect of een met het besluit samenhangende maatregel (saldering zoals bedoeld in de Wet milieubeheer art. 5.16 lid 1 onder b);
- de voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie (uitstel voor het voldoen aan de grenswaarden) heeft verleend.

De luchtkwaliteit is berekend op basis van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2010 en 2018, de emissieparameters en achtergrondprognoses voor 2004 en 2010 zoals opgenomen in het CAR II-model. De resultaten zijn vervolgens getoetst aan de grenswaarden zoals die nu en vanaf 2010 gelden. Het onderzoek naar de luchtkwaliteit richt zich met name op de grenswaarden van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In de berekeningen zijn tevens de concentraties van benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), koolmonoxide (CO) en zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) bepaald. Omdat in Nederland momenteel alleen in uitzonderingssituaties overschrijdingen van grenswaarden voor deze stoffen voorkomen zijn deze verder buiten beschouwing gelaten. De resultaten van de berekeningen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel: resultaten luchtkwaliteit

tabel resultaten luchtkwaliteit	Jaargemiddelde concentratie van de component, in µg/m <sup>3</sup>		
	NO <sub>2</sub> (norm is 40 µg/m <sup>3</sup> jaargemiddelde)	PM <sub>10</sub> (norm is 40 µg/m <sup>3</sup> jaargemiddelde)	Aantal malen overschrijding grenswaarde 24 uurs- gemiddelde PM <sub>10</sub> (norm is 35 maal per jaar)
Wegvak (prognosejaar)			
Wijkontsluitingsweg (2010)	27.2	22.8	17
Buurtstraat (2010)	22.4	21.6	15
Wijkontsluitingsweg (2017)	21.1	20.8	13
Buurtstraat (2017)	20.0	20.6	13

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.

Daarnaast is een onderzoek uitgevoerd naar de vraag of het plan van invloed is op de luchtkwaliteit langs omliggende wegen. Hierbij is de luchtkwaliteit langs de Raalterweg, gelegen ten oosten van het plangebied, de Keizer Karellaan/Wezenland en de Karel de Grotelaan, gelegen ten zuiden van het plangebied, onderzocht.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 1400 Woningen, 5 ritten per woning per etmaal, resulterend in 7000 ritten per etmaal van en naar het plangebied.
- De verkeersstromen zijn voornamelijk (5000 ritten per etmaal) gericht op de Keizer Karellaan/Wezenland (3000 ritten per richting afslaand op deze wegen) en van deze ritten 2000 rechtdoor naar de Karel de Grotelaan. Van en naar de Raalterweg is uitgegaan van 2000 ritten per etmaal.
- Het verschil is dan het maximale effect van de realisatie van de wijk Steenbrugge.
- De berekeningen zijn uitgevoerd voor de prognosejaren 2010 en 2018. Hierbij is als worst case-benadering uitgegaan van het volledig gerealiseerd zijn van de wijk Steenbrugge in het jaar 2010.

Uit dit laatste onderzoek blijkt ten eerste dat op de omliggende wegen de normen voor de luchtkwaliteit niet worden overschreden. Ten tweede blijkt dat het effect van het realiseren van de wijk Steenbrugge op de luchtkwaliteit ter hoogte van de omliggende wegen niet in betekenende mate zal zijn.

### **6.3.2 Conclusie**

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt voldaan aan de normen.

## **6.4 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

### **6.4.1 Algemeen**

In en om het plangebied Steenbrugge zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen binnen de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er is derhalve geen sprake van een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico door het bevoegd gezag.

### **6.4.2 Hogedruk aardgasleidingen**

In het plangebied Steenbrugge zijn twee hogedrukaardgasleidingen aanwezig. Voor hogedruk aardgasleidingen geldt onder andere de circulaire 'Zonering langs aardgasleidingen' uit 1984 van het ministerie van VROM. De circulaire vereist dat gemeenten bij nieuwe ruimtelijke plannen een minimale afstand (bebouwingsafstand) tot een aardgasleiding aanhouden.

Bij brief van 13 maart 2006 heeft het ministerie van VROM 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 nog geen duidelijkheid hoe er omgegaan moet worden met deze grotere veiligheidsafstanden voor buisleidingen. Door de Gasunie is in het kader van het plangebied Steenbrugge een veiligheidsberekening gemaakt om te zorgen dat de afstand van het te ontwikkelen woongebied tot de gasleidingen voldoende is.

#### 6.4.2.1 *Circulaire 'Zonering langs aardgasleidingen' (1984)*

Er lopen twee gasleidingen door het plangebied, een 150 mm leiding en een 300 mm leiding. De leidingen zijn in beheer bij de Gasunie. Ingevolge de genoemde circulaire is voor de 150 mm leiding een hinderzone van 7 meter van toepassing en voor de 300 mm leiding een hinderzone van 17 meter. In deze veiligheidszones mogen geen gebouwen staan. Bomen moeten respectievelijk 4 en 5 meter uit de as van de leidingen blijven. Als er risicobeperkende maatregelen worden getroffen en onderzoek is verricht naar de risico's kan bij het vaststellen van een bestemmingsplan een kortere afstand worden aangehouden.

#### 6.4.2.2 *Externe veiligheidsberekening*

Door de Gasunie is, in lijn met het externe veiligheidsbeleid voor alle activiteiten met gevaarlijke stoffen, een zogenaamde QRA (veiligheids)berekening uitgevoerd voor de twee type leidingen door het plangebied Steenbrugge. De conclusies uit deze berekening zijn als volgt:

- Uit de GroepsRisico (GR) berekeningen blijken geen beperkingen voort te komen voor de planontwikkeling.
- Uit de PlaatsgebondenRisico (PR) blijkt de 10-6 contour van de 300 mm leiding op de leiding te liggen en geeft derhalve geen beperkingen. Bij de 150 mm leiding blijkt deze op een afstand van 25 m weerszijden van de leiding te liggen, en de 10-5 contour op 0 m van de leiding.
- 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) weerszijden van de leiding.

#### 6.4.2.3 *Verplaatsen 150 mm leiding*

Naar aanleiding van de externe veiligheidsberekening is met de Gasunie is overeengekomen de 150 mm leiding te verleggen. Deze leiding is reeds 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.

#### 6.4.3 **Conclusie**

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.

Voor het overige vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering.

## **6.5 Milieuzonering**

### **6.5.1 *Zwembad en sportpark, Keizer Karellaan 50***

Ten zuidwesten van het plangebied Steenbrugge bevinden zich het Borgelerbad en het sportpark Daventria. Op grond van richtlijnen van VNG en het ministerie van VROM (VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'), geldt voor het sportpark een belemmeringszone van 50 meter en voor het Borgelerbad een zone van 200 meter. Deze afstanden uit de VNG-reeks zijn indicatief, hetgeen betekent dat hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken. Voor het sportpark is de woningbouw op voldoende afstand gesitueerd. Voor het zwembad is onderzocht op welke afstand de 50 dB(A) zonegrens is gelegen. De zonegrens blijkt te liggen op 195 meter vanuit het midden van het zwembad. Door het stellen van nadere eisen, het treffen van maatregelen bij het zwembad en/of keuzes in het stedelijk ontwerp is wellicht dichter bouwen op het zwembad mogelijk. Voor het uitwerkingsplan zal worden onderzocht of een goede ruimtelijke onderbouwing hiervoor kan worden gegeven, oftewel er zal een nadere beschouwing van de geluidssituatie van het zwembad in relatie tot het stedelijk ontwerp plaatsvinden. Op het terrein van het zwembad bevindt zich opslag van Chloorbleekloog. De risicocirkel hiervan komt niet ten noorden van de Zandwetering uit. Er is dus geen invloed op het plangebied. Voor het uitwerkingsplan dient dus alleen te worden onderzocht hoe en of woningbouw dicht op het zwembad mogelijk is.

### **6.5.2 *Crematorium en begraafplaats, Raalterweg 27 en 29***

Er zijn geen wettelijke bepalingen voor de afstand tussen woonbebouwing en de begraafplaats en het crematorium. Wel zijn globale richtlijnen opgesteld door de VNG en het ministerie van VROM die hierover uitspraken doen.

In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG wordt voor een begraafplaats gesproken van een afstand van 0 tot 10 meter tot woonbebouwing. In het bestemmingsplan wordt daarom rondom de begraafplaats een zone van minimaal 10 meter in acht genomen, waarbinnen geen woonbebouwing plaatsvindt.

Voor de het crematorium is het aspect geur bepalend. Vanuit het principe van omgekeerde werking dient gemeten vanaf het bouwvlak (de juridisch planologische perceelsgrens van het crematorium) een afstand van 100 meter tot woonbebouwing in acht te worden gehouden. Voor het aspect geluid geldt een afstand van 30 meter en voor andere aspecten 0 meter. In het bestemmingsplan wordt een zone van minimaal 100 meter opgenomen.

### **6.5.3 *Camping De Kleverkamp, Wechelerweg 39***

Voor de locatie Wechelerweg 39 is in 2008 een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor het omvormen van een minicamping bij een bestaand agrarische bedrijf naar een volwaardige camping (60 standplaatsen aan noordzijde) met beperkte agrarische activiteiten. Bij het verlenen van de vrijstelling is de geluidemissie naar de omgeving in relatie tot Steenbrugge meegenomen. De VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' noemt voor een kampeerterrein een afstand van 50 meter. De afstand van de uitbreiding tot aan het plangebied Steenbrugge bedraagt circa 200 meter en is dus geen probleem.

### **6.5.4 *Geiten-melkveehouderij, Raalterweg 8***

Aan de oostzijde van de plangrens is aan de Raalterweg 8 een geiten-melkveehouderij gevestigd. Ten aanzien van het bedrijf wordt een geurzone van 180 meter in acht genomen. De zone is bepaald met behulp van de V-stacks-berekening. Er is daarbij uitgegaan van het principe van de omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat het rekenpunt voor de geurzone is genomen vanaf de dichtst bijgelegen grens van het bouwvlak. Met deze bebouwingsvrije zone worden de bestaande rechten van het bedrijf geëerbiedigd.

### 6.5.5 **Conclusie**

Voor het Borgelerbad ligt de 50 dB(A) zonegrens op 195 meter vanuit het midden van het zwembad. Voor het uitwerkingsplan dient te worden onderzocht hoe/of woningbouw dicht op het zwembad mogelijk is. Voor de begraafplaats wordt een bebouwingsvrije zone van 10 meter aangehouden van de perceelsgrens. Voor het crematorium wordt een afstand van 100 meter vanaf het bouwperceel aangehouden. Ten slotte wordt rond de buiten het plangebied gelegen geiten-melkveehouderij een bebouwingsvrije zone aangehouden van 180 meter.

## 6.6 **Flora en fauna**

In de zomerperiode van 2006 heeft een flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden waarbij is getoetst aan eventuele strijdigheid van de voorgenomen ingreep met de huidige natuurwetgeving. In het plangebied blijkt een beperkt aantal beschermde soorten voor te komen. De beschermde soorten waaraan door het voorgenomen project schade wordt toegebracht, zijn alle algemeen voorkomende soorten. Daarvoor geldt een algemene vrijstelling. De aanvraag van een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet is derhalve niet nodig. Bij uitvoering van de werkzaamheden in het gebied moet rekening gehouden worden met de algemeen geldende zorgplicht voortvloeiend uit de Flora- en Faunawet. Daarnaast dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15-3/15-7) plaats te vinden. De eventuele negatieve effecten van werkzaamheden op zoogdieren, amfibieën en vissen zijn gering.

In mitigerende zin is behoud van ecologische waarden en structuren de belangrijkste en meest effectieve maatregel. De belangrijkste waarden in het gebied zijn te behouden door het bos aan de Wechelerweg (5 hectare groot) in stand te houden, zodat het bos geschikt blijft als leefgebied voor veel soorten. Ook de bosranden dienen daarom vrij te blijven van ontwikkelingen, zodat foerageerstructuren voor vleermuizen en vogels behouden blijven. In het gebied zijn enkele gebouwen aanwezig. Onduidelijk is vooralsnog of hier vleermuizen of andere beschermde soorten verblijven. Indien gebouwen intact blijven zal geen schade aan deze soorten optreden. Ook behoud van laanbeplanting langs de wegen in het gebied draagt zorg voor foerageerstructuren van onder andere vleermuizen. Vernietiging van deze structuren leidt tot verslechtering van het foerageerbiotoop.

Werkzaamheden aan de Zandwetering zullen als resultaat hebben dat de ecologische potenties van het water en de oevers sterk toenemen. Schade aan soorten (hier m.n. Kleine modderkruiper en Bermpje) kan worden vermeden door de bestaande waterbodem in tact te houden en ook (kleine) delen langs de oevers in tact te houden. De planning van werkzaamheden en de werkwijze (fasering van uitvoering) zijn bepalend voor het al dan niet optreden van verstoring en schade (zorgplicht uit de Flora- en faunawet).

Aanbevolen wordt de toevoeging van de (derde) watergang door het gebied zo mogelijk als ecologisch gericht profiel te ontwerpen en aan te leggen, in samenhang met de stedelijke functies. Het natte profiel en de oevers kunnen dienst doen als ecologische verbinding.

Eventuele duikers dienen ook voor grondgebonden soorten passeerbaar te zijn. Faunapassages zijn gewenst bij de kruisingen: Zandwetering-Raalterweg en Zandwetering-Boxbergerweg.

### **6.6.1 Conclusie**

De aanvraag van een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet is op basis van de onderzoeksbevindingen niet nodig. Bij uitvoering van de werkzaamheden in het gebied moet rekening worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht. In mitigerende zin is behoud van ecologische waarden en structuren de belangrijkste en meest effectieve maatregel.

### **6.7 Archeologie**

Op de dekzandruggen ligt een esdek uit de late middeleeuwen die veelal de prehistorische bewoningslaag afdekt. Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden en vanuit diverse archeologische vondsten in het gebied is het zeer waarschijnlijk dat op de hogere delen van het gebied resten uit de latere prehistorie (bronstijd, ijzertijd, inheems Romeinse tijd) en mogelijk de Middeleeuwen worden gevonden. Ook in de laagtes kunnen resten uit de Middeleeuwen worden verwacht. Archeologisch (proef)onderzoek vormt een integraal onderdeel van het planproces. Het veldwerk dient voor de aanvang van de eerste bouwvoorbereiding te zijn afgerond.

Binnen het plangebied bevinden zich twee voormalige boerderijen, die in het plan worden opgenomen. De boerderijen worden aan een bouwhistorische inventarisatie onderworpen. De boerderij Steenbrugge is van recenter datum (rond 1975) en bevat geen cultuurhistorische waarde. Wel staat deze boerderij op de oude boerderijplaats Steenbrugge. In de bodem bevinden zich vrijwel zeker resten van de voorgangers. Van het oude wegenpatroon is alleen de met kinderkopjes verharde weg van de Wechelerweg naar boerderij Steenbrugge overgebleven. Deze weg is behoudenswaardig. Het zuidelijke verloop hiervan is in het veld nog wel te herkennen. De Stenen Brug aan het eind van deze weg over de Zandwetering, die haar naam geeft aan het gebied, is reeds twee eeuwen verdwenen.

### **6.8 Leidingen en energie**

Aan de zuidzijde 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 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 ( $\mu\text{T}$ ). Er wordt in de gemeentelijke planvorming rekening gehouden met dit VROM-advies. Vanuit dit advies mogen de nabij de hoogspanningslijnen te bouwen woningen als kwetsbare bebouwing worden beschouwd. De zone met een hoger magneetveld dan 0,4  $\mu\text{T}$  dient vrij te blijven van bebouwing.

Voor het woningbouwplan Steenbrugge is onderzoek verricht naar de magneetvelden rond de lijnen en de daaruit voortvloeiende bebouwingsvrije zonebreedten. Op basis van de configuratie van de lijnen dient een zonebreedte van 72 tot 63 meter uit de hartlijn van het tracé te worden vrijgelaten van kwetsbare bebouwing. Er is onderzocht of de zone gereduceerd kan worden door aanpassing van de configuratie van de lijnen. Er is een aantal opties uitgekomen waarmee de zone kan worden teruggebracht. In het kader van het plan Steenbrugge zijn een aantal technische maatregelen uitgevoerd waarmee de bebouwingsvrije contour op 31 tot 48 meter vanuit het hartlijn van het tracé is komen te liggen. Het optimaliseren van de lijnen heeft ook een zonereductie aan de zuidzijde van de Zandwetering tot gevolg gehad. In de zuidzone bevinden zich geen bestaande gevoelige bestemmingen en ook het te bouwen wijkvoorzieningscentrum ligt buiten de 52 meter zone.

#### **6.8.1 Conclusie**

In het bestemmingsplan wordt conform het advies van de minister van VROM nabij de hoogspanningslijnen een zone met een hoger magneetveld dan 0,4 µT vrijgehouden van bebouwing.

### **6.9 Waterhuishouding**

In deze waterparagraaf geeft de gemeente Deventer aan hoe de wateraspecten in het plan zijn meegenomen en welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Hiervoor heeft regelmatig overleg met het Waterschap Groot Salland plaatsgevonden.

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

#### **6.9.1 Positionering watervraagstuk**

In november 2004 is door de gemeente Deventer en het Waterschap Groot Salland het 'Masterplan Zandwetering vastgesteld. In het Masterplan vormt het thema water de basis voor de planvorming, met als belangrijke doelstelling: herstel van het natuurlijke watersysteem.

Steenbrugge ligt aan de Zandwetering, een watergang die ingrijpend moet worden aangepast om bestaande problemen in het watersysteem op te lossen en problemen in de toekomst te voorkomen. Ook zijn maatregelen nodig om te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water. De aanpassingen zullen tot gevolg hebben dat lage delen langs de Zandwetering vaker onder water komen te staan, ook in Steenbrugge. De woonwijk moet zo worden ingericht dat er geen wateroverlast ontstaat voor de toekomstige bewoners en dat het watersysteem geen nadelige gevolgen ondervindt. Dit geldt ook voor het omgaan met hemelwater en grondwater. Andere opgaven vanuit de waterhuishouding zijn het realiseren van een ecologische verbindingszone en het nazuiveren van overstortwater uit Keizerslanden. In de toekomstige inrichting moet het gebied ook aantrekkelijk zijn om te wonen en te recreëren.

Het combineren van al deze functies in Steenbrugge is niet eenvoudig. Het gebied leent zich niet voor een standaard aanpak, maar vereist maatwerk op inrichtingsniveau. Op het niveau van het globaal bestemmingsplan kan dit maatwerk nog niet worden geleverd. De gemeente Deventer en Waterschap Groot Salland hebben daarom in het watertoetsproces in het kader van de procedure van het bestemmingsplan afgesproken om gedurende het verdere proces nauw samen te blijven werken aan een passende inrichting voor Steenbrugge, in de geest van het Masterplan Zandwetering.

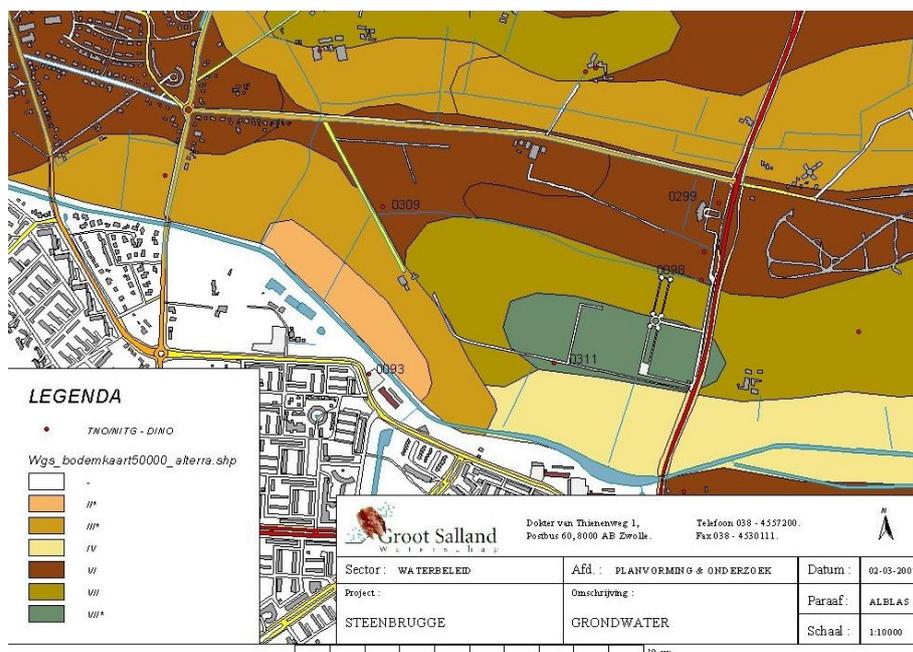
De ambities ten aanzien van water zijn vervolgens vertaald naar de Structuurschets Steenbrugge - september 2005 - waarin water een belangrijk thema vormt. Het voorgaande vormt tevens de basis voor het onderstaande wateradvies van het Waterschap Groot Salland.

In deze waterparagraaf geeft de gemeente Deventer aan hoe de wateraspecten in het plan zijn meegenomen en welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Hiervoor heeft regelmatig overleg met het Waterschap Groot Salland plaatsgevonden. De uitgangspunten en randvoorwaarden voor het toekomstige watersysteem zijn te vinden in het Waterhuishoudingsplan Steenbrugge.

### 6.9.2 **Beleidskaders, wet- en regelgeving**

In hoofdstuk 2 van de toelichting is reeds een korte weergave van beleidskaders en wet- en regelgeving opgenomen, die wat betreft het aspect water relevant zijn voor de ontwikkeling van Steenbrugge. Dit zijn onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG), de Vierde Nota Waterhuishouding, de Nota Ruimte, het nationaal Bestuursakkoord Water, het Regionaal Bestuursakkoord Water en de Partiële herziening Ruimte & Water van de Provincie Overijssel.

### 6.9.3 **Beschrijving van het watersysteem van Steenbrugge en omgeving**



*Grondwatertrappen in en om het plangebied*

In het plangebied schommelt de grondwaterstand per deelgebied sterk. Dit hangt samen met de diversiteit in maaiveldhoogte en bodemsamenstelling.

De grondwaterstroming is gericht naar de Zandwetering. De delen langs de Zandwetering benedenstrooms van de stuw in de Zandwetering zijn stagnatie- en kwelgebieden, waar zowel lokale als regionale kwel voorkomt. De delen langs de Zandwetering bovenstrooms van de stuw en langs de Wechelerweg zijn hydrologisch intermediaire gebieden. De hoger gelegen delen zijn wegzijgingsgebieden.

#### **6.9.4            *Uitgangspunten en randvoorwaarden voor het toekomstige watersysteem***

In de inleiding van de voorliggende waterparagraaf is reeds beschreven dat in het kader van het globale bestemmingplan het vereiste maatwerk op inrichtingsniveau geen optie is. Om die reden zijn er afspraken gemaakt om gedurende het verdere proces nauw samen te blijven werken aan een passende inrichting voor Steenbrugge, in de geest van het Masterplan Zandwetering en onderstaande uitgangspunten en randvoorwaarden uit het wateradvies.

##### **6.9.4.1            *Beekdal en primair watergebied***

In de partiële herziening van het Streekplan 2006 is een zone rond de Zandwetering aangegeven als primair watergebied. Primaire watergebieden zijn gebieden met een functie voor waterberging, waar op grond van een integrale afweging is geoordeeld dat de waterfunctie primair is en zwaarder weegt dan andere, daarmee strijdige belangen. De gemeente Deventer en het Waterschap Groot Salland hebben in het watertoetraject de precieze begrenzing vastgesteld. Deze is vastgelegd op de bestemmingsplankaart als dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'. In deze zone wordt niet gebouwd en is er ruimte voor water en natuur.

Om de huidige wateroverlast bij Zwolle op te lossen én om de Zandwetering een natuurlijker karakter te geven - verplicht voor Europese Kaderrichtlijn Water - moet de afvoer van de Zandwetering worden verkleind. Het gevolg daarvan is, dat de lage delen langs de Zandwetering - aangeduid als het beekdal - in de toekomst regelmatig onder water komen te staan. Vanwege de bebouwingsopgave en het feit dat Steenbrugge een pijplijnproject betreft, zijn Waterschap Groot Salland en de gemeente Deventer bij uitzondering overeen gekomen dat er in Steenbrugge gebouwd mag worden in het beekdal - buiten het primaire watergebied. Waterschap Groot Salland heeft daarbij een sterke voorkeur voor bebouwing die niet ten koste gaat van de bergingscapaciteit. Wanneer er bergingscapaciteit in het plangebied verloren gaat wordt dit binnen het plangebied gecompenseerd.

##### **6.9.4.2            *Ecologische verbindingzone***

De Zandwetering heeft binnen de Europese Kaderrichtlijn Water voorlopig de functie R5 gekregen: een langzaam stromende middenloop/benedenloop op zand. Dit houdt in dat er bepaalde normen voor de chemische kwaliteit van toepassing zullen zijn. De kaderrichtlijn zal ook consequenties hebben voor de inrichting van de Zandwetering om een goede ecologische toestand te bereiken. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de Zandwetering moeten de consequenties als gevolg van de Europese Kaderrichtlijn meegenomen worden.

Voor de doelstellingen voor de Zandwetering in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water - waarin de Zandwetering is aangewezen als waterlichaam van het type R5 - wordt verwezen naar het wateradvies van het waterschap. Hierin zijn tevens maatregelen opgenomen, welke mogelijk zijn om de doelstelling te bereiken.

De ecologische verbindingzone kan voor een groot deel worden gerealiseerd binnen de begrenzing van het primaire watergebied. Bij de stedenbouwkundige inrichting zal worden bekeken of in het lage deel in het westen van het plangebied een stapsteen kan worden gerealiseerd in combinatie met waterberging, nazuivering van het (verdunde) overstortwater vanuit Keizerslanden en mogelijk extensieve woningbouw.

#### 6.9.4.3 *Borgelerleide*

Ten noorden van het plangebied stroomt langs de Wechelerweg de Borgelerleide. De Borgelerleide is nu niet aangesloten op de watergang die van noord naar zuid door het plangebied loopt, maar watert via een omweg af op de Zandwetering.

Het water in de Borgelerleide is voedselrijk, waarschijnlijk vanwege percolatiewater van een vuilstort die zich op korte afstand ten noordoosten van het plangebied bevindt. Ook zit er ter hoogte van het plangebied een overstort op de Borgelerleide (DP1 / RO26).

Om de natuurlijke afwatering te herstellen, wil het waterschap de Borgelerleide aansluiten op de genoemde noord-zuid watergang.

#### 6.9.4.4 *Riolering in Steenbrugge*

In Steenbrugge zal een rioelstelsel worden aangelegd, waarbij het huishoudelijke afvalwater zal worden afgevoerd naar de rioelwaterzuivering door middel van een droogweerafvoerstelsel. Omdat het plan niet direct kan worden aangesloten op het bestaande vrijval systeem moet er ruimte worden gereserveerd voor een rioolgemaal. Vanaf het rioolgemaal wordt een rioolpersleiding aangelegd die aangesloten wordt op de bestaande rioolpersleiding Voorstad- Rioelwaterzuiveringsinstallatie Roland Holstlaan.

#### 6.9.4.5 *Omgaan met hemelwater in Steenbrugge*

Schoon hemelwater dient binnen het plangebied geïnfiltreerd te worden in de bodem of te worden geborgen in het oppervlaktewater. Voor de dimensionering van bergings- en infiltratievoorzieningen hanteert Waterschap Groot Salland een aantal uitgangspunten. De uitgangspunten zijn uitgewerkt in het waterhuishoudingsplan Steenbrugge.

Het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals straten en daken, wordt opgevangen en door middel van infiltratie toegevoegd aan het grondwatersysteem. Hemelwater van intensief gebruikte terreinen, zoals grote doorgaande wegen en marktpleinen, dient te worden gezuiverd voor berging of infiltratie. Verontreiniging van hemelwater moet zoveel mogelijk worden voorkomen. In stedelijk gebied betekent dit in ieder geval: geen uitlogbare bouwmaterialen toepassen (zoals zink en koper) en duurzaam onkruidbeheer toepassen. Voor Steenbrugge is de toepassing van bodempassages - wadi's - dan in principe voldoende om een voldoende kwaliteit van het hemelwater te waarborgen. Deze wijze van infiltratie heeft dan ook de voorkeur.

#### 6.9.4.6 *Omgaan met grondwater in Steenbrugge*

Voor het grondwater geldt dat enerzijds geen overlast mag ontstaan voor de toekomstige bewoners, anderzijds dat er niet meer grondwater uit het plangebied mag worden afgevoerd dan in de huidige situatie. Als de huidige ontwateringsdiepte onvoldoende is voor bebouwing, dient te worden opgehoogd. Ook bij de aanleg van bergings- en infiltratievoorzieningen (waaronder watergangen) dient er voor te worden gezorgd dat er geen extra grondwater wordt afgevoerd uit het plangebied. De bodem- en grondwaterkwaliteit dient te worden onderzocht. De toekomstige inrichting en het bouw- en woonrijpmaken mogen geen verspreiding van verontreinigingen naar grondwater of oppervlaktewater veroorzaken.

#### 6.9.4.7 *Beheer en onderhoud*

Voor het beheer en onderhoud van het oppervlaktewater in Steenbrugge, de Zandwetering en de watergang aan de westzijde van het plangebied dient rekening gehouden te worden met de onderhoudsmethoden van het waterschap. Daarnaast is de Keur van toepassing op deze waterlopen. Dit houdt in dat binnen de keurzone langs de watergangen bepaalde regels van toepassing zijn. Voor werken binnen deze zone is ontheffing van de Keur nodig.

#### 6.9.5 *Juridische vertaling*

Wateraspecten hebben in het voorliggende plan een plek gekregen in de regels en op de plankaart. De manier waarop de vertaling naar plankaart en regels in een concreet geval plaatsvindt, is afhankelijk van het soort plan en de opzet van de juridische regeling van het gehele bestemmingsplan.

In het onderhavige geval betreft het een globaal plan met een voor het woongebied nader uit te werken bestemming. De waterbestemming in het plan is een eindbestemming. De Zandwetering is bij recht bestemd als 'Water'.

## **7 Juridische planopzet**

### **7.1 Planopzet**

In de regels is het hiervoor vermelde beleid op juridische wijze vertaald. Tezamen met de plankaart vormen de regels het instrument waaraan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied worden getoetst.

De regels zijn onderverdeeld in drie paragrafen:

Paragraaf I bevat de begripsbepalingen (artikel 1) en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald (artikel 2).

Paragraaf II bevat de regeling van de bestemmingen, die hieronder zal worden besproken.

Paragraaf III ten slotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied, zoals een gebruiksbepaling en een overgangsbepaling.

Op de plankaart zijn met behulp van kleuren aan de gronden bepaalde bestemmingen toegekend. In de regels is aangegeven welke doeleinden op de betreffende gronden zijn toegestaan.

De bestemming *Wonen - Uit te werken* is een globale bestemming die nader dient te worden uitgewerkt door middel van een uitwerkingsplan ex artikel 3.6. lid b van de Wro. De bestemming geeft de grenzen aan van het vlak waarbinnen de toekomstige woonwijk zal worden geprojecteerd. De bestemming is nog niet op detailniveau uitgewerkt, zodat hierin geen bouwvlakken zijn opgenomen. In de uitwerkingsregels wordt aangegeven op welke wijze aan het uitwerkingsplan concreet vorm zal moeten worden gegeven. Binnen deze bestemming is voorts een bouwverbod opgenomen, inhoudende dat er eerst een uitwerkingsplan van kracht moet zijn alvorens een bouwvergunning kan worden verleend.

In de bestemming *Maatschappelijk* zijn de bestaande voorzieningen vervat. Deze bestemming leent zich derhalve wel voor een gedetailleerde bebouwingsregeling. Hiervoor zijn op de plankaart bouwvlakken opgenomen ter plaatse van de bestaande bebouwing.

### **7.2 RO-standaarden**

#### **7.2.1 *Overgang van analoog naar digitaal***

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden (Wro). In deze nieuwe wet is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Dit betekent dat bestemmingsplannen (mits ze als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd) alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie.

Deze digitaliseringsverplichting is echter uitgesteld tot 1 januari 2010. Juridisch gezien heeft tot 1 januari 2010 dus alleen het 'papieren' bestemmingsplan status; een digitaal plan heeft nog geen rechtskracht.

Het ontwerpbestemmingsplan Steenbrugge is vastgesteld voor 1 januari 2010, waardoor de digitale verplichting op dit bestemmingsplan nog niet van toepassing is.

Het is wel gewenst om nu al rekening te houden met een bestemmingsplan in zowel digitale als analoge vorm. Dit bestemmingsplan wordt daarom (voorzover technisch mogelijk) digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden gepubliceerd.

## **7.2.2      *Standaardisering***

Tevens zal op 1 januari 2010 de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) in werking treden. Deze standaardiseringregels hebben nadrukkelijk geen betrekking op de inhoud van de bestemmingsplannen, maar op de uiterlijke verschijningsvorm in zowel digitale als analoge vorm. Hierbij kan gedacht worden aan standaardregels voor benamingen, kleuren en verschijningsvorm van bestemmingen of aanduidingen, de opbouw van de planregels en legenda, regels m.b.t. de digitale en analoge verbeelding, etc. In dit bestemmingsplan zijn deze nieuwe regels (zoveel als technisch haalbaar) eveneens doorgevoerd.

## **7.3        *De bestemmingen***

### **7.3.1      *Artikel 3. Bos***

In deze bestemming is het bestaande bos aan de noordzijde van het plangebied ondergebracht. Dit bos blijft bij de inrichting van het plangebied grotendeels ongemoeid en heeft derhalve een eigen bestemming gekregen.

In het bos is wel de mogelijkheid opgenomen een speelvoorziening te realiseren. Het idee is om een natuurspeelplek in te richten ten westen van het laantje. Voor deze speelvoorziening is het mogelijk een gebouw op te richten van maximaal 15 m<sup>2</sup>. Ontheffing kan worden verleend voor een groter gebouw, mits voldaan wordt aan de toepassingsvoorwaarden.

Om de mogelijkheid te behouden om bij de entree van het laantje naar de boerderij Steenbrugge een sierhek te plaatsen dat hoger is dan 1 meter is hiervoor een ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

### **7.3.2      *Artikel 4. Groen***

Deze bestemming heeft betrekking op de waterloop in het plangebied alsmede op de aangrenzende gronden waarop, afgezien van de wijkontsluitingsweg, uitsluitend groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterinfiltratie, alsmede voet- en fietspaden zijn toegestaan. Parkeer- en nutsvoorzieningen kunnen worden toegestaan mits er een ontheffing is verleend. Ten slotte zijn volkstuinen, moestuinen of schooltuinen met ontheffing toegestaan. In deze tuinen mogen geen bouwwerken worden opgericht, uitgezonderd erfafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

### **7.3.3            *Artikel 5. Maatschappelijk***

De bestemming betreft de binnen het plangebied aanwezige begraafplaats alsmede het crematorium. Deze beide voorzieningen zijn conform de bestaande mogelijkheden gedetailleerd bestemd.

### **7.3.4            *Artikel 6. Water***

Deze bestemming ziet op de waterloop en de bijbehorende ruimte van de waterloop, zoals het overloopgebied.

### **7.3.5            *Artikel 7. Woongebied - Uit te werken***

Deze globale, nader uit te werken bestemming beslaat het grootste deel van de gronden in het plangebied. In deze bestemming zijn regels gegeven op welke wijze de bestemming nader dient te worden uitgewerkt. Voordat een uitwerkingsplan van kracht is geworden kan (behoudens door een ontheffing) nog geen bouwvergunning worden verleend. Daarnaast zijn er uitwerkingsregels in het plan opgenomen teneinde de bouwmogelijkheden objectief te begrenzen. Zo is het aantal woningen gemaximeerd en zijn er hoogtebepalingen opgenomen voor gestapelde en niet-gestapelde woningen. Binnen een bepaalde afstand van hinderveroorzakende activiteiten mogen in beginsel geen woningen worden gebouwd. Indien uit nader onderzoek blijkt dat hiertegen gelet op de feitelijke hinder geen bezwaren bestaan, of dat deze hinder valt terug te dringen, kan hiervan in het uitwerkingsplan onder strikte voorwaarden worden afgeweken.

### **7.3.6            *Artikel 8. Leiding - Gas en Artikel 9. Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemmingen)***

Voor de binnen het plangebied voorkomende hoogspanningsleiding en gastransportleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Uitsluitend bebouwing ten dienste van de bestemming is binnen een bepaalde afstand van de leidingen toegestaan. Ter bescherming van de leidingen is verder voor bepaalde werkzaamheden, zoals het ophogen van de bodem, een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarbij eveneens wordt afgewogen of de leiding niet wordt geschaad.

### **7.3.7            *Artikel 10. Waterstaat - waterbergingsgebied (dubbelbestemming)***

Op basis van deze bestemming is een zone langs de Zandwetering primair bestemd voor waterberging. Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemming is alleen mogelijk via een ontheffing. Uit hoofde van de bescherming van waterstaatkundige functies mag geen bezwaar bestaan.

## **7.4 Aanvullende bepalingen**

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen die voor alle bestemmingen van belang zijn en die voor een groot deel standaard zijn.

### **7.4.1 Artikel 11. 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.

### **7.4.2 Artikel 12. Algemene bouwregels**

In deze bepaling is geregeld dat indien de bestaande maten en situering van bouwwerken afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, de bestaande maten en situering tot regel worden verheven. Deze regel is alleen van toepassing op die bouwwerken die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds bestonden.

### **7.4.3 Artikel 13. Algemene gebruiksregels**

In deze bepaling is een verwijzing opgenomen naar artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening. In dit artikel is geregeld dat het verboden is om gronden en panden te gebruiken in strijd met de bestemming. Verder is opgenomen dat aan huis verbonden beroep en bedrijf onder voorwaarden als toegestane gebruiksvorm binnen de woonbestemming kan worden

### **7.4.4 Artikel 14. Algemene aanduidingsregels**

Onder deze noemer is een aanduiding opgenomen voor de ontsluiting en overbrugging van de Zandwetering. De aanduiding is opgenomen onder de paragraaf aanvullende bepalingen omdat hij over twee bestemmingen gelegen is.

### **7.4.5 Artikel 15. Algemene ontheffingsregels**

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid via ontheffing een afwijking van de in het plan genoemde maatvoering toe te staan met maximaal 10% en om kleine gebouwtjes van openbaar nut toe te staan.

### **7.4.6 Artikel 16. Algemene wijzigingsbevoegdheid**

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 plankaart aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

Tevens is voor de diverse milieuzones de mogelijkheid opgenomen de aanduiding te verkleinen of te verwijderen indien uit nader onderzoek is gebleken dat de betreffende milieuzone daartoe aanleiding geeft of niet meer van toepassing is.

#### **7.4.7**      **Artikel 17. 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 bebouwing gezien op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Voor gebruik van de grond anders dan voor bebouwing wordt strijdigheid beoordeeld naar het moment waarop het plan van kracht wordt.

#### **7.4.8**      **Artikel 18. Slotregel**

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

### **7.5**      **Handhaving**

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

#### 1.   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.

#### 2.   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.

#### 3.   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.

#### 4.   Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

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



## **8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **8.1 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 uitvoerbaar is. Allereerst wordt in paragraaf 8.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in paragraaf 8.3 en 8.4 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

### **8.2 Economische uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig woongebied ten noorden van Deventer, te weten "Steenbrugge". Steenbrugge is gelegen tussen de Zandwetering en de Wechelerweg en tussen de Boxbergerweg en de Raalterweg.

Door gebruik te maken van de verschillende faseringen en meerdere uitwerkingsplannen van dit bestemmingsplan kan er flexibel omgaan worden met de ontwikkelingen op de woningmarkt.

De gemeente heeft op diverse locaties binnen het bestemmingsplangebied de eigendommen reeds verworven. Niet alle gronden zijn al in eigendom van de gemeente.

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht in afdeling 6.4 gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen niet nodig is. Afdeling 6.4 van de Wro gaat uit van het verhalen van kosten van werken en werkzaamheden en van de mogelijkheden om locatie-eisen en eisen aan woningbouwcategorieën te stellen.

In het geval van dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Verder wordt het stellen van locatie-eisen en van eisen aan woningbouwcategorieën nodig geacht, althans zodra de globale woonbestemming wordt uitgewerkt. Gelet hierop is, ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 van de Wro een exploitatieplan vastgesteld onder de naam "Exploitatieplan Steenbrugge". Met dit exploitatieplan is de basis gelegd voor het kostenverhaal ten aanzien van de kosten die toerekenbaar zijn aan de ontwikkelingen die niet op het grondgebied van de gemeente zullen plaatsvinden.

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt onderbouwd in de gemeentelijke grondexploitatie. Deze grondexploitatie is sluitend waarmee de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

### **8.3 Resultaten inspraak**

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan Steenbrugge van 30 augustus 2007 tot en met 10 oktober 2007 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 7 inspraakreacties ingediend:

Het voorontwerp bestemmingsplan Steenbrugge heeft ter inzage gelegen van 30 augustus tot en met 10 oktober 2007. Binnen deze termijn zijn 7 inspraakreacties binnen gekomen van:

1. Dhr. R.C. van Baalen (namens bewoners van Boxbergerweg en Wechelerweg), Wechelerweg 50, 7431 PC Diepenveen.
2. Vereniging Landelijk Diepenveen, Postbus 112, 7400 AC Deventer.
3. Yarden, postbus 10118, 1301 AC Almere.
4. Agriteam Makelaars (namens de heer H. de Witte en mevrouw W.M. de Witte- Wichink Kruit, wonende aan de Raalterweg 8 te Schalkhaar), Boxbergerweg 16A, 8121 PT Olst
5. Dhr. E.W. Kroonen en S. Kroonen- Janssen, Boxbergerweg 24a, 7431 PN Diepenveen.
6. Dhr. en mevr. Gerdingh, K. de Grotelaan 152, 7415 DD Deventer
7. Dhr. en mevr. Lohle, per email

Hierna zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

#### **1. Dhr. R.C. van Baalen**

##### *Samengevat:*

- A. De inspreker voelt zich misleid door de gemeente. De bestemmingsplankaart wijkt af van de eerder door de gemeente geschetste kaarten en toelichtingen. Het bezwaar richt zich op de uitbreiding ten westen van de watergang in het plangebied. De bestemming 'Wonen - Uit te werken' is op dit gebied van toepassing. Inspreker geeft een overzicht van de afspraken tussen bewoners en gemeente:
- Structuurschets Steenbrugge; het betreffende gebied zou worden gebruikt als overloopgebied en de watergang zou de grens zijn;
  - Masterplan; de schetsen die tijdens de presentatie van het Masterplan eind 2005 zijn gepresenteerd hielden de grens aan van de westelijke watergang.
- Het verzoek van insprekers aan het college is om de plankaart aan te passen en de bestemming te veranderen in groen/ water.

##### *Reactie gemeente:*

- A. Voor het bestemmingsplan Steenbrugge is gekozen voor een globaal uit te werken bestemmingsplan. Dit type bestemmingsplan biedt voor de toekomst de nodige flexibiliteit, maar door de verplichte uitwerkingsprocedure brengt het tevens een voldoende mate van rechtszekerheid mee. De methodiek van het globale bestemmingsplan is grofmazig. Op perceelsniveau vindt pas detaillering plaats bij de uitwerking van de betreffende plandelen. Omdat concretisering en nadere planuitwerking in een later stadium volgen, is de bestemmingsregeling eenvoudig gehouden. Er is gekozen voor een beperkt aantal bestemmingen en een uit te werken woonbestemming. Binnen de bestemming "Wonen- Uit te Werken" zijn de gronden o.a. bestemd voor groenvoorzieningen en water. De gemeente begrijpt dat de globale bestemming "Wonen - Uit te werken" geen duidelijkheid biedt voor omwonenden. Er heeft inmiddels een gesprek plaats gevonden met een aantal bewoners van Diepenveen over het gebied tussen de Borgelerleide en Diepenveen. Het verzoek van inspreker om het betreffende gebied in het bestemmingsplan aan te passen wordt deels ingewilligd.

##### *Conclusie:*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het bijstellen van het bestemmingsplan. Een groot deel van het gebied tussen de Borgelerleide en Diepenveen krijgt in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "Groen (G)". De planregels en kaart worden hierop aangepast.

## **2. Vereniging Landelijk Diepenveen (VLD)**

### *Samengevat:*

- A. De uitgangspunten van de vereniging stroken niet met het voorontwerp-bestemmingsplan Steenbrugge. Door de uitwerkingsplicht van de kavels tussen de bebouwde kom van Deventer en Diepenveen, is het volgens inspreker nu mogelijk om de ruimtelijke segregatie tussen beide kernen teniet te doen. Het verzoek is om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de uitgangspunten zoals die verwoord zijn in de Structuurschets op pagina 22.

### *Reactie gemeente:*

- B. Voor het bestemmingsplan Steenbrugge is gekozen voor een globaal uit te werken bestemmingsplan. Dit type bestemmingsplan biedt voor de toekomst de nodige flexibiliteit, maar door de verplichte uitwerkingsprocedure brengt het tevens een voldoende mate van rechtszekerheid mee. De methodiek van het globale bestemmingsplan is grofmazig. Op perceelsniveau vindt pas detaillering plaats bij de uitwerking van de betreffende plandelen. Omdat concretisering en nadere planuitwerking in een later stadium volgen, is de bestemmingsregeling eenvoudig gehouden. Er is gekozen voor een beperkt aantal bestemmingen en een uit te werken woonbestemming. Binnen de bestemming "Wonen- Uit te Werken" zijn de gronden o.a. bestemd voor groenvoorzieningen en water. De gemeente begrijpt dat de globale bestemming "Wonen - Uit te werken" geen duidelijkheid biedt voor omwonenden. Er heeft inmiddels een gesprek plaats gevonden met een aantal bewoners van Diepenveen over het gebied tussen de Borgelerleide en Diepenveen. Het verzoek van inspreker om het betreffende gebied in het bestemmingsplan aan te passen wordt deels ingewilligd.

### *Conclusie:*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het bijstellen van het bestemmingsplan. Een groot deel van het gebied tussen de Borgelerleide en Diepenveen krijgt in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "Groen (G)". De planregels en kaart worden hierop aangepast.

## **3. Yarden**

### *Samengevat:*

- A. De bestemmingsgrens aan de westzijde van het veld loopt niet conform de kadastrale situatie. Verzocht wordt om de bestemmingsgrens aan te passen conform de kadastrale situatie.
- B. Verzoek om het bouwvlak van het crematorium ruim te vergroten om toekomstige uitbreidingen te kunnen realiseren.

- C. Wens om in de toekomst op de gronden van de begraafplaats, het crematorium en strooiveld gebouwde voorzieningen ten dienste van deze gebruiksfunctie te kunnen realiseren.
- D. Op de plankaart is voor het crematorium een hoogte opgenomen van 8 meter. Het crematorium is in werkelijkheid hoger. Het verzoek is om de bouwhoogte aan te passen naar 12 meter.
- E. In het gebied tussen de begraafplaats en het crematorium is een buitencolumbarium (urnenzuilen) aanwezig. Daarnaast is het verzoek om de voorschriften voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde aan te passen van 3 meter naar 4 meter, zodat de bouw van een urnenmuur of urnenzuilen tot deze hoogte mogelijk is.
- F. Op dit moment is een maximale bouwhoogte voor terrein- en erfafscheidingen toegestaan van maximaal 2 meter. Yarden acht het wenselijk en noodzakelijk, om een hogere afscheiding te kunnen realiseren i.v.m. privacy.
- G. De begraafplaats heeft in de huidige situatie een direct ontsluiting op de Raalterweg. Ten zuiden van de begraafplaats is het voornemen om een hoofdontsluitingspunt voor de woonwijk te realiseren. Inspreker is van mening dat het realiseren van een hoofdontsluitingspunt op de Raalterweg in het kader van de verkeersveiligheid voor een onveilige situatie zorgt.
- H. De uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG geeft richtlijnen aan voor minimaal aan te houden afstanden tot het crematorium m.b.t geur, stof en geluid. De grootste normafstand is 100 meter met betrekking tot het aspect geur. Yarden wil de mogelijkheid openhouden om in de toekomst het crematorium uit te breiden. Door nu een kortere afstand tot de woonbebouwing mogelijk te maken zou de toekomstige uitbreiding belemmerd worden. Yarden wenst een ruimere afstand, ook in verband met privacy.
- I. Volgens inspreker kunnen direct of op zeer korte afstand langs de perceelsgrenzen van de begraafplaats en het crematorium nieuwe wegen en bebouwing aangelegd worden. Inspreker heeft de wens om een groenstrook langs de begraafplaats en het crematorium aan te leggen en deze strook in het bestemmingsplan een directe groenbestemming te geven.
- J. Vanuit de aula van het crematorium is in de huidige situatie een zichtlijn aanwezig op het aangrenzende open buitengebied. De vraag van inspreker is hoe de gemeente denkt deze zichtlijn in de nieuwe situatie in te passen.
- K. In de structuurschets wordt een watergang getekend die deels op de gronden (van inspreker) tussen de begraafplaats en het crematoriumterrein moet worden aangelegd. Volgens inspreker is de omgeving van het gebied tussen het crematorium en de begraafplaats landschappelijk ingepast. Er is een waterpartij gegraven en er is een route aangelegd tussen het crematorium en de begraafplaats. Inspreker gaat niet akkoord met de gesitueerde watergang.
- L. Inspreker meldt dat de aanwezige parkeerplaatsen op eigen terrein in principe voldoende zijn voor de gemiddelde plechtigheid. Enkele malen per jaar zijn er plechtigheden waar een bovengemiddeld aantal mensen bij aanwezig zijn. De eigen parkeerplaatsen zijn dan ontoereikend en wordt er geparkeerd langs de ventweg aan de Raalterweg en de berm van de Wechelerweg. Doordat er volgens inspreker op korte afstand van de begraafplaats en het crematorium wordt gebouwd, zou dit in de toekomst wel eens kunnen veranderen. Inspreker stelt de vraag of de gemeente in de openbare ruimte rekening houdt met de opvang van de extra parkeerdruk.
- M. Inspreker is verontrust dat de door de bouwwerkzaamheden de rust, stilte en privacy worden aangetast. Verzoek van inspreker is om tijdens de bouw eisen te stellen aan de bouwende partijen.
- N. Inspreker geeft aan dat, indien zij door de voorgestane planontwikkeling schade zal ondervinden, inspreker een verzoek tot planschade zal gaan indienen.

*Reactie gemeente:*

- A. Bij het kadaster zijn de meest recente kadastrale gegevens, waaronder de kadastrale perceelsgrenzen, opgevraagd. Deze kadastrale grenzen zijn gelijk aan de grenzen zoals opgenomen op de plankaart behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan. Aan de westzijde van de begraafplaats is een deel van de grond welke nu nog niet in gebruik is als begraafplaats, wel bestemd als zodanig.
- B. De aanwezige begraafplaats alsmede het crematorium hebben in het voorontwerp-bestemmingsplan de bestemming "maatschappelijk". Zowel de begraafplaats als het crematorium zijn gedetailleerd bestemd, conform de bestaande mogelijkheden (huidige bestemmingsplan "Buitengebied 1994 (Diepenveen)". Ruimtelijk is het aanvaardbaar dat Yarden in de toekomst het crematorium kan uitbreiden. Aanpassingen van het bouwvlak hebben geen gevolgen voor de geur- en geluidszone. De milieuvorwaarden zullen gelijk blijven. Op de erfgrans dient aan de geurnorm m.b.t. wonen worden voldaan. Derhalve is het aanvaardbaar aan genoemde wijziging mee te werken. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt conform het voorstel van Yarden aangepast;
- C. Het bouwvlak voor het crematorium is vergroot. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen om op de gronden buiten het bebouwingsvlak onder bepaalde voorwaarden gebouwen ten behoeve van de bestemming mogen worden opgericht;
- D. De meest recente bouwvergunning voor uitbreiding van het crematorium is verleend in november 2004. Volgens de bijgevoegde bouwtekeningen is de hoogste hoogte van het gebouw bijna 8 meter. Uit de vergunning en de bijbehorende bouwtekeningen is niet op te maken dat er onderdelen van het gebouw 12 meter hoog zijn. De maximale bouwhoogte van 8 meter zoals opgenomen in de planregels geldt overigens niet voor ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. De bouwhoogte van 8 meter blijft dan ook in het ontwerp-bestemmingsplan gehandhaafd.
- E. De voorgestelde aanpassing om de maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde te verhogen naar 4 meter is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Derhalve wordt de maximale bouwhoogte voor gebouwen, geen gebouwen zijnde aangepast naar 4 meter.
- F. De voorgestelde aanpassing is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De maximale bouwhoogte voor terrein- en erfafscheidingen wordt aangepast naar maximaal 3 meter. In de planregels vallen de terrein- en erfafscheidingen onder de term 'overige bouwwerken, geen gebouw zijnde';
- G. Voor het verkeer vanuit Steenbrugge (en Keizerslanden) is een nieuwe aansluiting op de Raalterweg noodzakelijk. Deze nieuwe ontsluiting is nabij de huidige in-/uitgang van de begraafplaats gesitueerd. Dit is bij de gemeente bekend en er zal in het verkeerskundige ontwerp rekening moeten worden gehouden met deze in-/uitgang van de begraafplaats. Hierbij is verkeersveiligheid een heel belangrijk aandachtspunt.
- H. In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is de grootste normafstand van een crematorium tot andere gebouwen 100 meter voor het aspect geur. Voor het aspect geluid geldt een afstand van 30 meter en voor andere aspecten 0 meter. Voor het crematorium is het aspect geur derhalve bepalend. Vanuit het principe van omgekeerde werking dient gemeten vanaf het bouwvlak (de juridisch planologische perceelsgrens van het crematorium) een afstand van 100 meter tot woonbebouwing in acht te worden gehouden. In het voorontwerp-bestemmingsplan is aangehouden dat er gemotiveerd van deze afstand afgeweken kan worden. In het ontwerp-bestemmingsplan is er echter voor gekozen om toch de zone van 100 meter op te nemen. De plankaart en de planregels worden hierop aangepast;
- I. Het bestemmingsplan is zodanig globaal van karakter dat de invulling van de bestemming "Wonen- uit te werken" in dit stadium nog niet aan de orde is. In de uitwerkingsfase zal aandacht worden besteed aan een goede overgang tussen de

- begraafplaats-crematorium en het te bouwen woongebied.
- J. In de uitwerkingsfase zal een stedenbouwkundig plan opgesteld worden waarin aspecten als zichtlijnen aan de orde komen. Dit bestemmingsplan is te globaal van karakter om deze aspecten op te nemen. Wel is de milieuzone van 100 meter vanaf het bouwvlak opgenomen in de planregels en op de plankaart waarbinnen geen bebouwing opgericht kan worden.
  - K. De precieze situering van de watergang betreft een inrichtingsvraagstuk en komt aan de orde in de uitwerkingsfase. Dit zal een punt van bespreking zijn. De gemeente wil Yarden graag de gelegenheid bieden om in het kader van de uitwerking hun visie op de inrichting en vormgeving van het betrokken gebied te geven.
  - L. Wanneer de wijk Steenbrugge wordt gebouwd is het mogelijk dat er minder ruimte buiten de begraafplaats aanwezig is. De inrichting van de openbare ruimte is niet iets dat in een bestemmingsplan geregeld wordt. Het parkeervraagstuk van de begraafplaats moet als een afzonderlijk vraagstuk worden opgepakt en behoort niet primair tot de problematiek van Steenbrugge.
  - M. Dit zal een aandachtspunt zijn bij de aanvang van de bouwwerkzaamheden.
  - N. 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.

*Conclusie:*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan op diverse punten. Het bouwvlak van het crematorium is vergroot, de milieuzone is aangegeven op de plankaart en in de planregels en de bebouwingsmogelijkheden buiten het bouwvlak zijn aangepast.

De overige aspecten zullen meegenomen worden zodra de bestemming 'wonen – uit te werken' daadwerkelijk wordt uitgewerkt in een uitwerkingsplan.

**4. Agriteam Makelaars (namens de heer H. de Witte en mevrouw W.M. de Witte - Wichink Kruit)**

*Samengevat:*

- A. Insprekers hebben een biologisch geiten- en melkveehouderij aan de Raalterweg 8 te Schalkhaar. Hun bedrijf komt aan de rand van het plangebied te liggen. Volgens insprekers belemmert het bestemmingsplan de uitbreiding van het bedrijf. Als insprekers door de vaststelling van het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden meer mocht hebben, zullen zij een verzoek tot planschade indienen.
- B. Volgens insprekers zal door de bouw van de woningen het omliggende natuur- en landbouwgebied als uitloop- en recreatiegebied worden gebruikt door de bewoners met alle overlast van dien voor het bedrijf. Daarnaast is voor de aanleg van een waterberging en verandering van de Zandwetering nog niet onderzocht welke gevolgen dit zal hebben, zoals onkruid- en ziekteverspreiding. Insprekers zijn van mening dat met deze aspecten bij het bestemmingsplan geen rekening is gehouden.
- C. Volgens insprekers is alleen de afwatering binnen het plangebied van Steenbrugge onderzocht en niet de afwatering voor de omgeving.
- D. Volgens insprekers is te snel ingezet op de locatiekeuze. Uit het bestemmingsplan is niet op de maken of de locatie ook het milieuvriendelijkst is. Naar de mening van

insprekers zijn er in Deventer voldoende woningen te koop en zijn de inbreidingslocaties onvoldoende onderzocht.

- E. Het flora- en fauna onderzoek is niet bijgevoegd; naar de mening van insprekers kan er dus nu niet beoordeeld worden of er voorafgaand aan het te nemen besluit voldoende is onderzocht welke dier- en plantensoorten hun natuurlijk leefomgeving in het gebied hebben. Daarbij merkt belanghebbende op dat de besluitvorming omtrent de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijnen nog niet is afgerond.
- F. Volgens insprekers is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met de ontsluitingsweg. Ook is in het plan geen rekening gehouden wat de gevolgen zijn van de ontsluitingsweg verkeerskundig gezien.
- G. Volgens insprekers is in het bestemmingsplan geen rekening gehouden met de vervoersbewegingen van de Raalterweg zelf en wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit.
- H. Volgens belanghebbende zijn de cultuurhistorische- en archeologische waarden binnen het plangebied niet onderzocht.
- I. Volgens belanghebbende kan niet worden beoordeeld of de realisatie van het plangebied financieel-economisch gezien haalbaar is.

*Reactie Gemeente:*

- A. In het ontwerp-bestemmingsplan is de geiten- en melkveehouderij nu wel opgenomen. In de toelichting wordt aangegeven dat ten aanzien van het bedrijf een geurzone van 180 meter in acht wordt genomen. Deze zone is bepaald met behulp van de V-stacks-berekening. Er is daarbij uitgegaan van het principe van de omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat het rekenpunt voor de geurzone is genomen vanaf de dichtst bij gelegen grens van het bouwvlak (de juridisch planologische perceelsgrens). Met deze bebouwingsvrije zone worden de bestaande rechten van het bedrijf geëerbiedigd. De zone is tevens op de plankaart opgenomen.  
Het staat belanghebbende overigens vrij om op grond van artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot planschade in te dienen. Een dergelijk verzoek kan worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan Steenbrugge onherroepelijk is geworden.
- B. Door de bouw van de woonwijk zal de nabije omgeving inderdaad intensiever gebruikt kunnen worden door de nieuwe bewoners. Dit is echter niet te voorkomen. Het buitengebied van Deventer dient als uitloopgebied voor alle inwoners van Deventer en omstreken. De locatiekeuze voor Steenbrugge is al geruime tijd geleden gemaakt. Om te kunnen voldoen aan de nieuwbouwopgave wordt Steenbrugge gerealiseerd. Het aantal woningen is ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan wel bijgesteld van 1450 naar maximaal 1200.  
Het Zandwetering project richt zich niet alleen op het plangebied Steenbrugge, maar op de gehele Zandwetering. In het project worden verschillende doelen nagestreefd, waaronder waterberging en het realiseren van een ecologische verbindingszone. Het combineren van al deze functies in Steenbrugge is niet eenvoudig. Het gebied leent zich niet voor een standaard aanpak, maar vereist maatwerk op inrichtingsniveau. Op het niveau van dit globaal bestemmingsplan kan dit maatwerk nog niet worden geleverd. De gemeente Deventer en Waterschap Groot Salland hebben daarom in het watertoetsproces in het kader van de procedure van het bestemmingsplan afgesproken om gedurende het verdere proces nauw samen te blijven werken aan een passende inrichting voor Steenbrugge, in de geest van het Masterplan Zandwetering.  
De angst dat door verspreiding van meer onkruidzaden de grasmat verslechtert en de voedingswaarde daalt is volkomen ongegrond. Er zullen inderdaad meer zaden in de lucht komen van planten die spontaan opkomen in het natuurontwikkelingsgebied. Echter dit zijn plantensoorten die bij voorkeur in deze nieuwe milieus en onder vochtige

- omstandigheden groeien. Bij de geiten- en melkveehouderij zijn dergelijke omstandigheden niet aanwezig en zullen de planten zich niet of nauwelijks kunnen vestigen. Als de inspreker er voor zorgt een gesloten grasmat te houden, zijn er geen of nauwelijks mogelijkheden voor wilde planten om zich te vestigen op zijn percelen.
- C. Zoals hierboven reeds genoemd wordt het Zandwetering project niet in detail in dit bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan maakt slechts mogelijk dat de Zandwetering meer ruimte kan krijgen. Het verdere proces zal ook na vaststelling van het bestemmingsplan doorgaan. Voor de afwatering in en in de nabijheid van het plangebied geldt dat dit zal worden onderzocht in de uitwerkingsplannen. De bestemming 'wonen – uit te werken' is te globaal om de exacte gevolgen van de bebouwing op de waterhuishouding te kunnen onderzoeken. In de watertoets is derhalve op een globaal niveau gekeken naar de afwatering.
- D. Er heeft naar de mening van de gemeente voldoende onderzoek voor de locatiekeuze plaatsgevonden. Steenbrugge werd al in de jaren vijftig van de vorige eeuw aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Ook in de jaren zeventig is Steenbrugge al eens als toekomstige woningbouwlocatie op de kaart gekomen. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om voor de nieuwbouwpoging zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties te benutten. De capaciteit op inbreidingslocaties binnen de grenzen van de Stad Deventer is niet voldoende om aan de woningvraag te voldoen, zowel kwantitatief, kwalitatief als qua fasering. In het kader van het structuurplan "Deventer 2025", vastgesteld door de raad april 2004, heeft een integrale beschouwing van de bouwlocaties binnen het grondgebied van de gemeente Deventer plaatsgevonden. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal bij het ontwerp en de bouw van de woningen zo veel mogelijk ingezet worden op het klimaat-neutraal bouwen. Deze keuze is vastgelegd in het Masterplan Modellenstudies zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in december 2008.
- E. Het flora- en faunonderzoek wordt bijgevoegd. Er is een natuurtoets uitgevoerd in juli 2006 (Natuurtoets Steenbrugge, onderzoek in het kader van ruimtelijke ingrepen van bureau Oranjewoud). In deze toets staat vermeld dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op juridisch zwaarder beschermde soorten, mits mitigerende maatregelen worden genomen. De gunstige staat van instandhouding komt niet in het geding. De invloed van het plan op het Natura 2000-gebied (Uiterwaarden IJssel) is te verwaarlozen aangezien de afstand meer dan 2 kilometer bedraagt en het stedelijk gebied van Deventer het plangebied scheidt van het Natura 2000-gebied. Uitgezonderd Kleine modderkruiper is het plangebied niet geschikt als leefgebied voor habitat- of vogelrichtlijnsoorten van Uiterwaarden IJssel. Het voortbestaan van kleine modderkruiper komt door de plannen niet in gevaar.
- F. Voor de ontsluitingsweg is gekozen voor een 50 km/uur regime. Ten tijde van de uitwerking zullen de benodigde (milieu)onderzoeken worden uitgevoerd. In de uitwerkingsfase zal tevens het verkeerskundig ontwerp opgesteld worden. Verkeersveiligheid is daarbij een zeer belangrijk aandachtspunt.
- G. Er is onderzoek uitgevoerd naar de vraag of het plan Steenbrugge van invloed is op de luchtkwaliteit van omliggende wegen. Hierbij is o.a. de luchtkwaliteit langs de Raalterweg onderzocht. In dit kader is een aantal uitgangspunten gehanteerd. Van en naar de Raalterweg is uitgegaan van 2000 ritten per etmaal. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de prognosejaren 2010 en 2017. In dit onderzoek blijkt ten eerste dat de omliggende wegen de normen voor de luchtkwaliteit uit de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden. Ten tweede blijkt dat het effect van het realiseren van de wijk Steenbrugge op de luchtkwaliteit ter hoogte van de omliggende wegen niet in betekende mate zal zijn.
- H. Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden en vanuit diverse archeologische vondsten binnen het plangebied is het zeer waarschijnlijk dat op de hogere delen van het gebied resten uit de later prehistorie en mogelijk de Middeleeuwen worden gevonden. Archeologisch onderzoek vormt een integraal onderdeel van het planproces.

Het veldwerk dient voor de aanvang van de eerste bouwvoorbereiding te zijn afgerond. Het cultuurhistorische landschap op de locatie Steenbrugge is vrij kleinschalig en bestaat uit bossen, lanen, houtwallen, boerderijen en weilanden. Dit zichtbare landschap ten noorden van de Wechelerweg, de lanen, bossen, houtwallen, waterlopen, de begraafplaats en de boerderij Kleverkamp blijven gehandhaafd. Binnen het plangebied bevinden zich twee oude boerderijen, die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De boerderijen worden aan een bouwhistorische inventarisatie onderworpen. De boerderij Steenbrugge is van een recenter datum (rond 1975) en bevat geen cultuurhistorische waarde. De cultuurhistorische elementen vormen een onderdeel van het stedenbouwkundig plan.

- I. Voor Steenbrugge is een globale financiële verkenning uitgevoerd. Het project is volgens de huidige uitgangspunten economisch uitvoerbaar. Tevens is een exploitatieplan opgesteld wat bij het ontwerp-bestemmingsplan gevoegd wordt.

#### *Conclusie:*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De milieuzone rond de geiten- melkveehouderij is op de plankaart aangegeven en het hierbij horende verbod om te bouwen binnen deze zone is in de regels verwerkt.

De overige aspecten van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **5. De heer E.W. Kroonen en mevrouw S. Kroonen Janssen**

#### *Samengevat:*

- A. Volgens insprekers wijkt het Masterplan Steenbrugge af van het bestemmingsplan. Het gebied dat in het Masterplan bestempeld werd als nat gebied en als “zone Zandwetering” waar geen bebouwing zal komen, heeft in het bestemmingsplan de bestemming “Wonen – uit te werken”. Het gebied betreft de hoek bij de Wechelerweg/ Boxbergerweg te Diepenveen, nabij kwekerij Gooiker. Insprekers willen bevestigd zien dat in het gebied geen bebouwing zal komen.
- B. Insprekers hebben het verzoek om aan artikel 6.2.4 lid 1 toe te voegen dat ook de Boxbergerweg niet in directe autoverbinding met het plangebied zal komen te staan.

#### *Reactie Gemeente:*

- A. Voor het bestemmingsplan Steenbrugge is gekozen voor een globaal uit te werken bestemmingsplan. Dit type bestemmingsplan biedt voor de toekomst de nodige flexibiliteit, maar door de verplichte uitwerkingsprocedure brengt het tevens een voldoende mate van rechtszekerheid mee. De methodiek van het globale bestemmingsplan is grofmazig. Op perceelsniveau vindt pas detaillering plaats bij de uitwerking van de betreffende plandelen. Omdat concretisering en nadere planuitwerking in een later stadium volgen, is de bestemmingsregeling eenvoudig gehouden. Er is gekozen voor een beperkt aantal bestemmingen en een uit te werken woonbestemming. Binnen de bestemming “Wonen- Uit te Werken” zijn de gronden o.a. bestemd voor groenvoorzieningen en water.  
De gemeente begrijpt dat de globale bestemming “Wonen - Uit te werken” geen duidelijkheid biedt voor omwonenden. Er heeft inmiddels een gesprek plaats gevonden met een aantal bewoners van Diepenveen over het gebied tussen de Borgelerleide en

Diepenveen. Het verzoek van inspreker om het betreffende gebied in het bestemmingsplan aan te passen wordt deels ingewilligd.

- B. In de toelichting staat in paragraaf 5.2.1 vermeld dat een autoverbinding met de Boxbergerweg en de Wechelerweg niet wordt toegestaan om het sluipverkeer door de wijk naar Diepenveen te vermijden. Artikel 7.2. lid 1 van de planregels zal worden aangepast door de volgende zin op te nemen: “j. de ontsluiting voor autoverkeer zal geschieden aan de zijde van de Raalterweg en de Karel de Grotelaan. De Wechelerweg en de Boxbergerweg zullen niet in directe autoverbinding met het plangebied komen te staan”;

*Conclusie:*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het bijstellen van het bestemmingsplan. Een groot deel van het gebied tussen de Borgelerleide en Diepenveen krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Groen (G)”. De planregels en kaart worden hierop aangepast.

Ook artikel 7.2, lid 1, wordt aangepast. De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden aan de zijde van de Raalterweg en de Karel de Grotelaan. De Wechelerweg en de Boxbergerweg zullen niet in directe autoverbinding met het plangebied komen te staan.

## **6. De heer en mevrouw Gerdingh**

*Samengevat:*

- A. Insprekers maken zich zorgen over de effecten van de nieuwe wijk Steenbrugge op de wijk Keizerslanden in het algemeen en het centrumgebied Keizerslanden in het bijzonder. Omdat Steenbrugge zelf geen centrale voorzieningen heeft en geen winkelcentrum, zal met name de verkeersdruk en parkeerdruk in Keizerslanden fors toenemen.

*Reactie Gemeente:*

- A. In het plangebied Steenbrugge zal ruimte zijn voor kleinschalige vormen van werkgelegenheid en woningen met de mogelijkheid tot een beroep of bedrijf aan huis. Tevens zal (kleinschalige) dienstverlening ten behoeve van bijvoorbeeld gezondheidszorg (huisarts, tandarts, fysiotherapeut), kinderopvang en dergelijke een plek krijgen in de wijk. Voor de ontwikkeling van schoolvoorzieningen zoals een basisschool is ervoor gekozen om deze behoefte te koppelen aan de schoolvoorzieningen voor Keizerslanden in het (in ontwikkeling zijnde) Wijk Voorzieningen Centrum (WVC) Zandweteringzone. Voor voorzieningen als detailhandel is de wijk inderdaad aangewezen op winkelcentrum Keizerslanden en in mindere mate op het dorp Diepenveen en Borgele. Winkelcentrum Keizerslanden is het dichtstbijzijnde wijkwinkelcentrum bij Steenbrugge. Dit winkelcentrum is, via de doorgetrokken Karel de Grotelaan goed bereikbaar. De bouw van Steenbrugge biedt een extra impuls voor het draagvlak van tal van voorzieningen in Keizerslanden. Voor de ontsluiting via het verlegde van de Karel de Grotelaan is gekozen omdat de wijk Steenbrugge een uitbreiding van de stad Deventer betreft. Het ontsluiten van de wijk in het noorden of westen zal tot gevolg kunnen hebben dat de wijk zich meer richt op Diepenveen, wat stedenbouwkundig niet wenselijk is. Aangezien de wijk

verkeerstechnisch niet op één punt ontsloten kan worden, zullen er ontsluitingswegen aangelegd worden in het zuiden en oosten van het plangebied.

*Conclusie:*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **7. De heer E. Lohle**

*Samengevat:*

- A. Inspreker geeft allereerst een compliment op het voorontwerp-bestemmingsplan, maar heeft nog wel een aantal opmerkingen;
- B. De boerderij Wechelerweg 54 lijkt niet in het plan opgenomen;
- C. Inspreker vraagt zich af hoe de gemeente om gaat met de Spie zoals is opgenomen in het Masterplan (en als zichtlijn op de plankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan);
- D. Inspreker heeft een aantal schetsen gemaakt m.b.t tot de inrichting van het plangebied, waaronder ook een park dat doorloopt in het bestaande bosje. Hierdoor kunnen de dieren die in het plangebied voorkomen blijven fourageren.

*Reactie Gemeente:*

- A. Dank voor het compliment;
- B. Op de plankaart van zowel het voorontwerp- als het ontwerp-bestemmingsplan is de boerderij Wechelerweg 54 opgenomen in de bestemming 'wonen – uit te werken'. In de stedenbouwkundige uitwerkingen wordt de boerderij grotendeels behouden, op een aantal schuren na. In de boerderij aan de Wechelerweg 52 zal een gemeentelijk informatiecentrum gevestigd worden. Zodra dit centrum niet meer nodig is, na de realisatie van de wijk, is het mogelijk hier kleinschalige voorzieningen in te vestigen;
- C. In het voorontwerp-bestemmingsplan was op de plankaart de aanduiding 'zichtlijn' opgenomen. In de stedenbouwkundige schetsen die op dit moment zijn gemaakt is er geen sprake meer van een zichtlijn die vanaf de ontsluiting in het zuiden van het plangebied tot aan de Wechelerweg reikt. De aanduiding 'zichtlijn' is op de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan niet meer opgenomen. Aan de uitwerking van de bestemming 'wonen – uit te werken' zal een definitief stedenbouwkundig ontwerp ten grondslag liggen. Overigens ligt het niet in de bedoeling om de in het gebied aanwezige dekzandruggen af te graven. In het stedenbouwkundig ontwerp zal rekening gehouden worden met de bestaande landschappelijke situatie.
- D. De gemeente waardeert het initiatief van dhr. Lohle om met een voorstel te komen voor de landschappelijke inrichting van het plangebied. Gezien het globale karakter van het bestemmingsplan wordt het voorstel in dit stadium niet meegenomen. De daadwerkelijke inrichting wordt in de uitwerkingsfase duidelijk.

*Conclusie:*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het bijstellen van het bestemmingsplan. De aanduiding 'zichtlijn' zal niet meer opgenomen worden op de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan. De overige aspecten komen pas aan de orde bij het uitwerken van de bestemming 'wonen – uit te werken'.

## 8.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 10 Bro (oud)

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (oude wetgeving, nu vervangen door 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.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op 10 september 2007 toegestuurd aan de volgende instanties:

- VROM-inspectie Regio Oost;
- Provincie Overijssel;
- N.V. Nederlandse Gasunie, Gastransport services;
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directie Oost-Nederland;
- Vitens Overijssel;
- Waterschap Groot Salland;
- Brandweer en Hulpverleningsdienst;
- KPN Infrastructuur;
- KPN Vaste Net;
- Adviesraad Sociale Veiligheid;
- Deventer Bomenstichting;
- Kamer van Koophandel.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. VROM-inspectie Regio Oost;
2. Provincie Overijssel;
3. N.V. Nederlandse Gasunie, Gastransport services;
4. Waterschap Groot Salland;
5. KPN Infrastructuur;
6. KPN Vaste Net;
7. Adviesraad Sociale Veiligheid.

Voor zover geen reactie is ontvangen gaan we er vanuit dat deze instanties geen opmerkingen hebben.

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

### 1. VROM- inspectie Regio Oost

*Samengevat:*

- A. De VROM-inspectie vindt het van groot belang dat bij de uitwerking van het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de nieuwe regelgeving voor hogedruk aardgastransportleidingen en dat geen woningbouw plaatsvindt binnen de plaatsgebonden risico-contour 10-6 en dat het groepsrisico verantwoord wordt in de uitwerking van het bestemmingsplan.
- B. Voor de hogedruk aardgastransportleidingen dienen in het bestemmingsplan actuele berekeningen opgenomen te worden van de Gasunie.
- C. Ten oosten grenst het plangebied aan de Raalterweg. Verzocht wordt om te bezien of het vervoer van gevaarlijk stoffen over deze weg mogelijk van invloed is op de bestemming van (beperkt) kwetsbare objecten.
- D. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteitseisen in werking getreden. Voor de

ruimtelijke ontwikkeling in de bestemmingsplan is het noodzakelijk dat aangegeven wordt in welke mate deze ontwikkeling bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er dient daarbij onderscheid gemaakt te worden 'in betekende mate bijdragen' (IBM) of in 'niet betekende mate bijdragen'(NIBM).

*Reactie gemeente:*

- A. De gemeente Deventer zal bij de verdere uitwerking van het globale bestemmingsplan rekening houden met de nieuwe regelgeving voor hogedruk-aardgastransportleidingen. De gemeente heeft door de Gasunie een QRA risicoberekening laten uitvoeren voor de gasleidingen die door Steenbrugge lopen (d.d. 23-06-2008, kenmerk DET 2008.M.0378) Er blijken uit de GroepsRisico berekeningen geen beperkingen voort te komen voor de planontwikkelingen.
- B. Voor het Plaatsgebonden Risico blijkt de 10-6 contour van de 300 mm leiding A-651 op de leiding te liggen en geeft derhalve geen beperkingen. Bij de 150 mm leiding N-551-20 blijkt deze op een afstand van 25 m weerszijden van de leiding te liggen, en de 10-5 contour op 0 m van de leiding. Hiervoor geldt dat de plaatsgebonden risico contour van 10-6 een grenswaarde is. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10-5 en 10-6 contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden. De actuele berekeningen zijn aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- C. De Route Gevaarlijk Stoffen loopt niet meer over de Raalterweg, maar is verplaatst naar de nieuwe N348.
- D. De tekst over luchtkwaliteit is aangepast.

## **2. Provincie Overijssel**

*Samengevat:*

- A. Ten aanzien van de begrenzing van de bestemming Groen-Water aan de zijde van de uit te werken woonbestemming merkt de provincie op dat de opgenomen begrenzing tussen de bestemmingen laat voorkomen dat er een behoorlijk harde overgang gaat ontstaan. Het verdient de voorkeur om de uiteindelijke landschappelijke verschijningsvorm van de wateropvang een meer vloeiend verloop te geven.
- B. De provincie meldt dat per 1 juli 2008 de nieuwe Wro in werking zal treden. Eén van de verplichtingen is de standaardisering van bestemmingsplannen, die wordt geregeld in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Indien het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd na de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, zal het plan op deze onderdelen aangepast moeten worden.
- C. Gemeld wordt dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aan de op dat moment geldende regelgeving voor aardgastransportleidingen voldaan dient te worden.
- D. In de plantoelichting wordt aangegeven dat bij het uitwerken van de woonbestemming rekening moet worden gehouden met een aantal beperkingen als gevolg van omliggende of aangrenzende functies. Het gaat hierbij met name om het crematorium, de begraafplaats en het buiten het plangebied gelegen zwembad. De provincie is van mening dat deze beperkingen ook door middel van zonering op de plankaart tot uitdrukking gebracht dienen te worden.
- E. De provincie constateert dat bij de uitwerkingcriteria elementen (archeologie en financiële uitvoerbaarheid) worden aangevoerd waarvoor nader onderzoek noodzakelijk is. Een dergelijke bestemmingsregeling is in strijd met het recht aangezien er tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan duidelijkheid over de uitkomst van de onderzoeken dient te bestaan.

*Reactie gemeente:*

- A. Tussen de bestemming 'water' en de uit te werken bestemming 'woongebied' is de bestemming 'groen' opgenomen. Deze bestemming zorgt voor een geleidelijke overgang tussen het water en het woongebied. De exacte landschappelijke invulling van het woongebied zal in de uitwerkingsplannen uitgewerkt worden.
- B. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt na 1 juli 2008 ter inzage gelegd. Het plan is conform de SVBP 2008 aangepast.
- C. De huidige geldende regeling m.b.t. de aardgastransportleidingen is in het bestemmingsplan opgenomen.
- D. De milieuzoneringen zijn op de plankaart aangegeven.
- E. Voor de vaststelling van het plan zullen de aspecten zoals de financiële uitvoerbaarheid, archeologische waarden en dergelijke bekend zijn. Gelijk met het ontwerp-bestemmingsplan zal het ontwerp-exploitatieplan ter inzage worden gelegd. Archeologisch onderzoek zal worden uitgevoerd.

### **3. Waterschap Groot-Salland**

*Samengevat:*

- A. De tekst in paragraaf 6.9.4.1 is niet geheel correct. Voor ingrepen in het beekdal gelden een aantal randvoorwaarden. Het verzoek is om deze in de tekst aan te passen.
- B. Het verzoek is om ook het beekdal op te nemen op de plankaart, met de bestemming wateraandachtsgebied en de randvoorwaarden voor ingrepen in het beekdal op te nemen in de voorschriften bij deze bestemming.
- C. In paragraaf 6.9.4.3. wordt gesproken over een moerasfilter in het lage deel in het westen van Steenbrugge. Het waterschap onderzoek op dit moment samen met de gemeente Deventer welke mogelijkheden er zijn voor het inpassen van een moerasfilter in Steenbrugge en/ of het Zandweteringpark.
- D. Vanwege de stedenbouwkundige wens om permanent water in een nieuwe wetering in het plangebied te creëren, heeft het waterschap gekeken naar de mogelijkheden om de Borgelerleide door Steenbrugge te leiden. Het waterschap meldt dat er op dit moment te veel onzekerheden zijn over de invloed van de vuilstort op de waterkwaliteit in de Borgelerleide om nu akkoord te gaan met het omleiden van de Borgelerleide door Steenbrugge.
- E. Verzocht wordt om de normen voor het bergen van hemelwater aan te passen in paragraaf 6.9.4.6.
- F. Voor lozingen op oppervlaktewater moet een Wvo-vergunning worden aangevraagd bij het waterschap. Voor werkzaamheden in de keurzone moet een ontheffing van de Keur worden aangevraagd bij het waterschap. Verzocht wordt om dit op te nemen in de waterparagraaf.

*Reactie gemeente:*

- A. De gestelde randvoorwaarden horen niet thuis in het globale bestemmingsplan. De uitwerking van de randvoorwaarden vindt pas plaats in de uitwerkingsfase. Er wordt dan alsnog met het waterschap overlegd over een aantal zaken.
- B. Bij de uitwerking van het globale bestemmingsplan zal het beekdal specifiek worden bestemd.
- C. Het eventueel aanbrengen van een moerasfilter is één van de mogelijkheden om te komen tot een betere waterkwaliteit. Aangezien dit voorontwerp-bestemmingsplan een globaal karakter heeft, zal de nadere detaillering plaats vinden in de uitwerkingsfase.
- D. Nadere detaillering vindt plaats in de uitwerkingsfase. Er zal dan met het waterschap overleg gevoerd worden.

- E. Dit aspect zal nader worden ingevuld in het waterplan Steenbrugge dat in het kader van de watertoets nog besproken zal worden met het waterschap.
- F. In de toelichting is opgenomen dat voor werkzaamheden in de keurzone een ontheffing van de Keur moet worden aangevraagd.

#### **4. N.V. Nederlandse Gasunie, Gastransport services**

*Samengevat:*

- A. Tussen de gemeente en de Gasunie is een overeenkomst gesloten die voorziet in de verlegging van 700 meter 6 inch leiding. De Gasunie wil de beoogde verlegging middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, planologisch in te bedden.

*Reactie gemeente:*

- A. De beoogde verlegging is op de plankaart aangepast. Derhalve is het niet nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

#### **5. KPN Infrastructuur**

*Samengevat:*

- A. De KPN wil de nadere uitwerking van het bestemmingsplan graag bespreken met de gemeente.

*Reactie gemeente:*

- A. De gemeente Deventer zal in de uitwerkingsfase een gesprek aangaan met de KPN.

#### **6. KPN Vaste Net**

*Samengevat:*

- A. De straalpaden lopen buiten het plangebied. Vanuit KPN Vaste Net zijn geen opmerkingen.

*Reactie gemeente:*

- A. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **7. Adviesraad Sociale Veiligheid**

*Samengevat:*

- A. De adviesraad Sociale Veiligheid is zeer tevreden over de paragraaf 'sociale veiligheid' in het voorontwerp-bestemmingsplan.

*Reactie gemeente:*

- A. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.



# Regels



# I Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

**1** *plan:*

het bestemmingsplan Steenbrugge, van de gemeente Deventer;

**2** *bestemmingsplan:*

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D121-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

**3** *aanbouw:*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**4** *aanduiding:*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

**5** *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**6** *Algemene wet bestuursrecht:*

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**7** *bebouwing:*

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**8** **bebouwingspercentage:**

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

**9** **Bed and Breakfast-voorziening:**

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

**10** **beroep of bedrijf aan huis:**

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**11** **Besluit geluidhinder:**

Besluit van 20 oktober 2006, houdende uitvoering van de artikelen 1, 47, 64, 82, tweede lid, 85, eerste lid, 89, tweede lid, 90, derde en vierde lid, 100b, 104, 105, 107, 110a, derde en vierde lid, 110c, derde lid, 113, 114, 114a, tweede lid en 174 van de Wet geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

**12** **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**13** **bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**14** **bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

- 15**            ***bouwen:***  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 16**            ***bouwgrens:***  
de grens van een bouwvlak;
- 17**            ***bouwlaag:***  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 18**            ***bouwperceel:***  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 19**            ***bouwperceelgrens:***  
de grens van een bouwperceel;
- 20**            ***bouwvlak:***  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 21**            ***bouwwerk:***  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 22**            ***dak:***  
iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**23** ***dienstverlening:***

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

**24** ***erf:***

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

**25** ***gebouw:***

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**26** ***geluidsgevoelige functies:***

gebouwen welke gebruikt worden voor bewoning of daartoe bestemd zijn danwel andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

**27** ***geurgevoelig object:***

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

**28** ***hoofdgebouw:***

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**29** ***kantoor:***

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

- 30**            ***maatschappelijke voorzieningen:***
- voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;
- 31**            ***onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:***
- zijdelingse grens van een bouwperceel waarin of waarop krachtens dit plan de bouw van een hoofdgebouw niet is toegestaan;
- 32**            ***onthefing:***
- een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening;
- 33**            ***overkapping:***
- een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
- 34**            ***particulier opdrachtgeverschap:***
- situatie dat de burger of een groep van burgers - in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst - tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;
- 35**            ***peil:***
- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- 36**            ***prostitutie:***
- het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

**37 schoolwerktuinen**

tuinen ten behoeve van milieu- en natuureducatie;

**38 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**39 sociale huurwoning:**

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

**40 sociale koopwoning:**

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

**41 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

**42 Staat van horeca-activiteiten**

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van horecabedrijven;

**43 uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

- 44**            **volkstuin**
- een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik. Onderscheiden kunnen worden de moestuin, waarop groente en soms fruit en kruiden geteeld worden, en de siertuin met bloemen, sierplanten, heesters en een gazonnetje.
- 45**            **voorgevel:**
- de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
- 46**            **weg:**
- weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- 47**            **Wet geluidhinder:**
- Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- 48**            **Wet ruimtelijke ordening:**
- Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- 49**            **wijziging:**
- een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 50**            **woning:**
- een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;
- 51**            **Woningwet:**
- Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**52 woongebouw:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**53 woonwagen**

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, zoals bedoeld in artikel 1 onder e van de Woningwet;

**54 woonwagenstandplaats:**

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten, zoals bedoeld in artikel 1 onder h van de Woningwet;

**55 zorgwoningen:**

een zelfstandige woning die specifiek geormerkt is voor mensen met een zorgvraag. Deze woningen zijn blijvend geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor bewoners van alle leeftijden met een zorgvraag;

## Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

### **2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **3 de diepte van een aan- of uitbouw:**

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten.

### **4 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzicht van het horizontale vlak.

### **5 de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **6 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **7 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.



## **II Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Bos**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos;

met de daarbij behorende

- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplanting;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening";
- f. extensieve recreatieve voorzieningen;
- g. lanen, paden, verhardingen, e.d.

#### **3.2 Bouwregels**

##### *3.2.1 Algemeen*

- a. Op de tot 'Bos' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

##### *3.2.2 Gebouwen*

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  - 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

##### *3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, afrasteringen en hekwerken, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. de hoogte van erfafscheidingen, afrasteringen en hekwerken mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **3.3 Ontheffing van de bouwregels**

##### *3.3.1 Ontheffingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 3.2.2 en in artikel 3.2.3 en toestaan dat de oppervlakte en de bouwhoogte van speelvoorzieningen wordt vergroot.

- b. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b en toestaan dat de hoogte van erfafscheidingen, afrasteringen en hekwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter.

### 3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid.

### 3.3.3 *Procedureregels*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **3.4 *Aanlegvergunning***

### 3.4.1 *Aanlegvergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in deze gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van halfverhardingen of verhardingen;
- b. het ophogen, afgraven en het egaliseren van de gronden.

### 3.4.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

### 3.4.3 *Toepassingsvoorwaarden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. volkstuinten, moestuinten en schoolwerktuinten, uitsluitend indien ontheffing is verleend met toepassing van artikel 4.4.1 onder a;

met de daarbij behorende

- e. bermen en beplanting;
- f. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend met toepassing van artikel 4.4.1 onder b;
- h. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- i. water;
- j. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend met toepassing van artikel 4.3.1.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

- a. Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  - 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen, met dien verstande dat ten behoeve van een volkstuint, moestuint of schoolwerktuint uitsluitend erfafscheidingen mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

### **4.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### **4.3.1 Ontheffingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

#### **4.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie
- f. de sociale veiligheid.

#### **4.3.3 Procedure**

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **4.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

#### **4.4.1 Bevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. als bedoeld in artikel 4.1 onder d en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van volkstuinten, moestuinten en schoolwerktuinten;
- b. als bedoeld in artikel 4.1 onder f en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

#### **4.4.2 Toepassingsvoorwaarden**

a. De in lid 4.4.1 onder a genoemde ontheffing kan slechts worden verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de groenstructuur;
3. de verkeersveiligheid;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. de sociale veiligheid.

b. De in lid 4.4.1 onder b genoemde ontheffing kan slechts worden verleend:

1. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
2. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.

#### 4.4.3

##### *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## Artikel 5 Maatschappelijk

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
- b. een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats";
- c. een crematorium uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "crematorium";

met de daarbij behorende

- d. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en fietspaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.
- e. in afwijking van het gestelde onder a mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt;
  4. het bebouwingspercentage buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 5%.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. oever;
- d. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" is een wijkontsluitingsweg toegestaan mede in de vorm van een overbrugging met bijbehorend talud;

met de daarbij behorende

- e. bruggen;
- f. nutsvoorzieningen, zoals rioolgemalen;
- g. vlonders;
- h. dammen;
- i. duikers;
- j. kades;
- k. taluds;
- l. beschoeiingen e.d.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemeen**

Op de tot 'Water' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

## Artikel 7      **Woongebied - Uit te werken**

### 7.1              **Bestemmingsomschrijving**

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

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

### 7.2              **Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken artikel 7.1 uit in één of meerdere uitwerkingsplan(nen) met inachtneming van de volgende regels:

- 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;
- b. aan de uitwerkingsplannen dient een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld (voorlopig ontwerp) stedenbouwkundig plan ten grondslag te liggen;
- c. in het plangebied mag niet minder dan 30% van de woningen worden gebouwd als sociale huur- of koopwoning;
- d. in het plangebied mag niet minder dan 10% van de woningen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte van woningen in niet-gestapelde vorm bedragen respectievelijk 10 m en 14 m;
- f. de maximale bouwhoogte van woningen in gestapelde vorm bedraagt 20 m;
- g. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren woningen, waarbij uitgangspunt is dat minimaal 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd;
- h. 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. in noord-zuidelijke richting dient een waterverbinding tussen de Borgelerleide en de Zandwetering gehandhaafd te blijven;

- j. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de vóór de vaststelling van het plan verleende hogere grenswaarde mag niet worden overschreden;
- k. zoals bepaald in artikel 14 Algemene aanduidingsregels mogen binnen de geur- en geluidszones geen geur- of geluidsgevoelige objecten worden gebouwd;

### **7.3**            ***Voorlopig bouwverbod***

Indien en zolang een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 7.2 nog niet van kracht is geworden, mag op de in artikel 7.1 bedoelde gronden niet worden gebouwd.

### **7.4**            ***Ontheffing***

#### **7.4.1**           *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 7.3, en toestaan dat op gronden als bedoeld in artikel 7.1 wordt gebouwd.

#### **7.4.2**           *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend:

- a. indien het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp-uitwerkingsplan.

#### **7.4.3**           *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 8 Leiding - Gas**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aanwezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. een gasleiding;

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Algemeen**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

### **8.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### **8.3.1 Bevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 8.2.1 en toestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

#### **8.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in artikel 8.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, indien:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

#### **8.3.3 Procedure**

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **8.4 Aanlegvergunning**

#### **8.4.1 Aanlegvergunningplicht**

Behoudens het bepaalde in 8.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

#### 8.4.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan.

#### 8.4.3 *Toepassingsvoorwaarden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

## **Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. een hoogspanningsleiding;

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Algemeen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

### **9.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### *9.3.1 Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.2.1 en toestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

#### *9.3.2 Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 9.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, indien:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

#### *9.3.3 Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **9.4 Aanlegvergunning**

#### *9.4.1 Aanlegvergunningplicht*

Behoudens het bepaalde in 9.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

#### 9.4.2

##### *Uitzonderingen*

Het in artikel 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan.

#### 9.4.3

##### *Toepassingsvoorwaarden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

## **Artikel 10 Waterstaat - Waterbergingsgebied**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. de waterberging

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Algemeen**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### **10.2.2 Bebouwing**

Op de tot 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **10.2.3 Maatvoering**

Voor het bouwen van andere bouwwerken ten behoeve van de in 10.1 genoemde doeleinden, geldt de volgende regel:

- a. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 4 m bedragen.

### **10.3 Maatvoering**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.1 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van het desbetreffende waterstaatsgezag waaruit blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de waterstaatskundige functies geen bezwaar bestaat.

### **III            Algemene regels**

#### **Artikel 11    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 12 Algemene bouwregels

### 12.1 *Bestaande afstanden en maten*

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk II van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

## **Artikel 13 Algemene gebruiksregels**

### **13.1 *Strijdig gebruik***

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

### **13.2 *Beroep of bedrijf aan huis***

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage I Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed and Breakfast-voorziening mag worden gerealiseerd mits:
  1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
  2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
  3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner te worden uitgeoefend.

## **Artikel 14 Algemene aanduidingsregels**

### **14.1 Geurzone 1**

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - geurzone 1" is de oprichting van geurgevoelige objecten niet toegestaan.

### **14.2 Geurzone 2**

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone-geurzone 2" is de oprichting van geurgevoelige objecten niet toegestaan, behoudens voor zover door het aanbrengen van hinderbeperkende maatregelen dan wel middels onderzoek is aangetoond dat hiertegen geen bezwaren bestaan gelet op de feitelijke milieuhinder.

### **14.3 Milieuzone geluidsgevoelige functies**

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone-geluidsgevoelige functies" mogen geen geluidsgevoelige functies worden opgericht, behoudens voor zover door het aanbrengen van hinderbeperkende maatregelen dan wel middels onderzoek is aangetoond dat hiertegen geen bezwaren bestaan gelet op de feitelijke milieuhinder.

## **Artikel 15 Algemene ontheffingsregels**

### **15.1 Bevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

### **15.2 Procedureregels**

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 16 Algemene wijzigingsbevoegdheid**

### **16.1 Bevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  5. de sociale veiligheid.

### **16.2 Milieuzone - geurzone**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding "milieuzone-geurzone 1" wordt verwijderd indien uit nader onderzoek is gebleken dat de activiteiten die de geurzone veroorzaken, buiten werking zijn gesteld;
- b. de aanduiding "milieuzone-geurzone 1" wordt verkleind indien uit nader onderzoek is gebleken dat, door een wijziging van de activiteiten die de geurzone veroorzaken, de geurzone kleiner is geworden.

## **IV Overgangs-en slotregels**

### **Artikel 17 Overgangsrecht**

#### **17.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### *17.1.1 Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### *17.1.2 Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 17.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 17.1.1 met maximaal 10 %.

##### *17.1.3 Uitzondering*

Het bepaalde in 17.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **17.2 Overgangsrecht gebruik**

##### *17.2.1 Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### *17.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 17.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### *17.2.3 Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 17.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

**17.2.4**            *Uitzondering*

Het bepaalde in 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 18 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Steenbrugge.



**Bijlagen bij regels**