

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Grondexploitatie Steenbrugge

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001184	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	18-05-2021
Datum	18-05-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	18-05-2021

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	12-05-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	12-05-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	12-05-2021
BIS Besloten			
Status	Definitief 2021-05-19		

Bijlagen

1. Grondexploitatie Steenbrugge
2. Stedenbouwkundig plan Steenbrugge en de plankaart
3. Ontwikkelingsperspectief Fase 2 Steenbrugge

B & W d.d.: 18-05-2021

Besloten wordt:

1. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit met betrekking tot de grondexploitatie Steenbrugge vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
2. De grondexploitatie Steenbrugge aan te bieden aan de raad nadat daarop geheimhouding is opgelegd;
3. De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de grondexploitatie.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
Financiële gevolgen opvangen	
Zie financiële consequenties	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat

De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

De vertrouwelijke bijlage grondexploitatie Steenbrugge op basis van artikelen 25 en 55 van de Gemeentewet en artikel 10 van de WOB

Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Steenbrugge Fase 1 is bijna gereed. De ontwikkelende partijen hebben voor Fase 1 de grond- en opstalexplotatie gedaan, waarbij de gemeente haar gronden heeft ingebracht. Voor de vervolgfase van Steenbrugge (Fase 2) was er een intentieovereenkomst getekend (juni 2019), waarbij de ontwikkelende partijen de gelegenheid hadden om een haalbare businesscase op te stellen voor zowel de grond- als de opstalexplotatie. Het is de partijen niet gelukt om tijdig een haalbare businesscase op te stellen met een afgestemd stedenbouwkundige verkenning. De bieding die gedaan werd voor de inbreng van de gemeentelijke gronden was beneden de afgesproken bandbreedte. Dit alles zou leiden tot een verdere verslechtering van het financiële resultaat van de gemeente en tot verdere vertraging van de planontwikkeling. Mede om deze redenen is op 12 mei 2020 besloten de intentieovereenkomst te beëindigen.

Vervolgens zijn gesprekken gestart tussen de grondeigenaren OSD (Ontwikkelingsmaatschappij Steenbrugge Deventer B.V.) en de gemeente, welke hebben geleid tot een koop- en realisatieovereenkomst. Deze koop- en realisatieovereenkomst houdt in dat OSD haar gronden inbrengt bij de gemeente en voor 261 woningen bouwrijpe kavels zal afnemen van de gemeente. Met deze overeenkomst is er een heldere rol- en taakverdeling waardoor er tempo in de realisatie kan worden gemaakt. Hierdoor kunnen met de overige ontwikkelende partijen die bouwclaims hebben in Steenbrugge afspraken gemaakt worden over waar zij welke woningen kunnen bouwen en tegen welke grondprijs. Er zijn nu afspraken gemaakt voor geheel Fase 2 en 3 van Steenbrugge, waardoor continuïteit in de bouwproductie is geborgd. De gemeente zal voor de vervolgfases van Steenbrugge de grondexploitatie voeren.

Parallel aan de contractgesprekken is, samen met de ontwikkelende partijen, onder regie van de gemeente het stedenbouwkundig plan voor het vervolg Steenbrugge gemaakt met bijbehorend beeldkwaliteitplan. Dit alles met inachtneming van het Masterplan Steenbrugge (2006), het beeldkwaliteitplan Steenbrugge (2010) met bijbehorend moeder bestemmingsplan uit 2010 binnen de uitwerkingsregels van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan.

In het resterende plan Steenbrugge is ruimte voor in totaal 795 woningen, waardoor er in geheel Steenbrugge straks 1.200 woningen zijn gebouwd. Er is ruimte voor een grote diversiteit aan woningbouw categorieën. Er is ruimte voor Particulier Opdrachtgeverschap en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (in totaal 10% van de 1.200 woningen). Er is rekening gehouden met 10 woonwagendplaatsen. Verder worden er van de nieuw te bouwen 795 woningen in totaal 173 woningen in de sociale huur gebouwd en is er rekening gehouden met 97 sociale koopwoningen (maximaal € 200.000,- V.O.N). Er bestaat de mogelijkheid om een aantal woningen van deze sociale koop om te zetten naar middeldure huur, waarbij de doelgroepenverordening van toepassing is. In totaal wordt 34% van de woningen in geheel Steenbrugge in de sociale sector (huur en koop) gerealiseerd.

Bovenstaande is vertaald in een nieuwe grondexploitatie Steenbrugge.

Beoogd resultaat

Met het vaststellen door college en raad van de grondexploitatie is het financiële kader definitief vastgesteld en zijn de budgetten voor de ontwikkeling vrijgegeven. Hierdoor kan het uitwerkingsplan later definitief vastgesteld worden. Met een onherroepelijk uitwerkingsplan kan gestart worden met het bouwrijp maken en uitgeven van de bouwrijpe deelgebieden voor de realisatie van de woningen. In totaal is er ruimte voor 795 nieuwe woningen, welke in 4 jaar gerealiseerd kunnen worden. Geheel Steenbrugge kan in 2027/2028 gereed zijn als een mooi nieuw dorp in Deventer.

Kader

- Nota grondbeleid
- Bestemmingsplan Steenbrugge 2010 en bijbehorend beeldkwaliteitsplan
- Woonvisie
- Duurzaamheidsagenda
- Nota reken technische uitgangspunten

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

- Met het besluit is er inzicht in het verwachte financiële resultaat, de risico's en zijn de budgetten vrijgegeven
- De grondexploitatie laat in tegenstelling tot de eerder vastgestelde grondexploitatie met een negatief resultaat nu een positief resultaat zien.
- De kosten en de risico's zijn inzichtelijk gemaakt.
- Er is in de grondexploitatie rekening gehouden met 34% betaalbare sociale woningen (van de in totaal 1.200 woningen)
- Doordat de gemeente de grondexploitatie voert heeft de gemeente de regie over het tempo en continuïteit van de woningbouwproductie.

Argumenten tegen:

- De grondexploitatie is opgesteld in een voor de woningbouw gunstige markt. Veel belangstelling, maar ook hogere bouwkosten. Hoewel de gehanteerde grondprijzen conservatief zijn geraamd in de grondexploitatie kan de marktvraag onder invloed van financieringsmogelijkheid negatief worden beïnvloed en kan daarmee het planresultaat negatief beïnvloeden.
- Doordat de gemeente de gronden van OSD overneemt en daarmee het risico op zich neemt van het voeren van de grondexploitatie kan het in een risico zijn, bij een instortende vraag naar nieuwbouwwoningen, dat de gronden niet tot ontwikkeling komen.

Extern draagvlak (partners)

Het stedenbouwkundig plan en het schetsontwerp voor het landschapsplan kan rekenen op een groot draagvlak bij de bewoners van de 1e Fase, de omwonenden en de stakeholders. Ook de ontwikkelende partijen willen bijdragen aan een zo snel mogelijke start van de realisatie van de woningen.

Financiële consequenties

Het project heeft een gecalculerd voordelig resultaat van € 3.281.519 op netto contante waarde per 1 januari 2021.

Bij de jaarrekening 2019 en de zomeraactualisatie 2020 was nog sprake van een verwacht verlies van ca.€ 1 mln. Met als uitgangspunt dat wij de ruwe gronden zouden verkopen aan de marktpartijen op basis van de door de marktpartijen opgestelde opstalexploitatie en daarop gebaseerde residuele inbrengwaarde.

Bij de jaarrekening 2020 is een resultaat geprognosticeerd van € 1.807.411 mln. voordelig. Dit was al een forse verbetering van het resultaat en ging uit van de ontwikkeling van geheel steenbrugge door de gemeente.

Ten opzichte van dit resultaat verwachten we nu nog een verbetering te kunnen realiseren. belangrijkste factoren die van invloed zijn op de verbetering van dit resultaat zijn:

- 1) Er heeft een nieuwe raming van de civieltechnische kosten plaatsgevonden op basis van het meest actuele stedenbouwkundig plan en het daaruit voortvloeiende ruimtegebruik en eenheden.
- 2) Er heeft een bijstelling plaatsgevonden van de kosten voor archeologie op basis van e uitvoering die op dit moment plaatsvindt.

- 3) Er wordt nu uitgegaan van een geoptimaliseerde, realistische fasering van opbrengsten waardoor de rentelasten fors lager zijn.
- 4) Vanwege de voortgang in planvorming en voorbereiding voor de uitgifte worden de uitgangspunten steeds duidelijker. Gezien de planfase is het redelijk om het percentage onvoorzien bij te stellen van 15% naar 10%.
- 5) De opbrengstenraming laat een nagenoeg gelijk beeld zien dan waarmee in de jaarrekening is gerekend.
- 6) De gemeente heeft de regie over alle gronden door aankoop van de gronden van OSD (Ontwikkelingsmaatschappij Steenbrugge Deventer) en daarmee heeft de gemeente regie over de kosten van bouw- en woonrijp maken alsmede de regie over de uit te geven gronden.

Aanpak/uitvoering

Parallel met de besluitvormingsprocedure van de grondexploitatie door college en raad wordt het uitwerkingsplan met daarin opgenomen het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan ter visie gelegd, zodat deze na de zomer voor vaststelling kan worden aangeboden. Door parallel proces te laten lopen hopen we nog in 2021 te kunnen starten met het bouwrijp maken van de vervolgfase. Op deze wijze is het mogelijk om in 2022 de eerste woningen te realiseren in de vervolgfases van Steenbrugge. Gezien de druk op de woningmarkt heeft iedereen baat bij snelheid.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Grondexploitatie Steenbrugge

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2021-001184

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

18 mei 2021

Voorstel

In te stemmen met de grondexploitatie Steenbrugge

Kern van het raadsvoorstel

Steenbrugge Fase 1 is bijna gereed. De ontwikkelende partijen hebben voor Fase 1 de grond- en opstalexploitatie gedaan, waarbij de gemeente haar gronden heeft ingebracht. Voor de vervolgfase van Steenbrugge (Fase 2) was er een intentieovereenkomst getekend (juni 2019), waarbij de ontwikkelende partijen de gelegenheid hadden om een haalbare businesscase op te stellen voor zowel de grond- als de opstalexploitatie. Het is de partijen niet gelukt om tijdig een haalbare businesscase op te stellen met een afgestemd stedenbouwkundige verkenning. De bieding die gedaan werd voor de inbreng van de gemeentelijke gronden was beneden de afgesproken bandbreedte. Dit alles zou leiden tot een verdere verslechtering van het financiële resultaat van de gemeente en tot verdere vertraging van de planontwikkeling. Mede om deze redenen is op 12 mei 2020 besloten de intentieovereenkomst te beëindigen.

Vervolgens zijn gesprekken gestart tussen de grondeigenaren OSD (Ontwikkelingsmaatschappij Steenbrugge Deventer B.V.) en de gemeente, welke hebben geleid tot een koop- en realisatieovereenkomst. Deze koop- en realisatieovereenkomst houdt in dat OSD haar gronden inbrengt bij de gemeente en voor 261 woningen bouwrijpe kavels zal afnemen van de gemeente. Door deze overeenkomst is er een helder rol- en taakverdeling tussen gemeente en ontwikkelende partijen. Daarom worden er nu afspraken gemaakt met deze ontwikkelende partijen voor de invulling van hun bouwclaims en is er geen geschil meer over de beëindiging van de intentieovereenkomst. De afspraken betreffen geheel Fase 2 en 3 van Steenbrugge, waardoor continuïteit in de bouwproductie is geborgd. De gemeente zal voor de vervolgfases van Steenbrugge de grondexploitatie voeren.

Parallel aan de contractgesprekken is, samen met de ontwikkelende partijen, onder regie van de gemeente het stedenbouwkundig plan voor het vervolg Steenbrugge gemaakt met bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Dit alles met inachtneming van het Masterplan Steenbrugge (2006), het beeldkwaliteitplan Steenbrugge (2010) met bijbehorend moeder bestemmingsplan uit 2010. binnen de uitwerkingsregels van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan.

In het resterende plan Steenbrugge is ruimte voor in totaal 795 woningen, waardoor er in geheel Steenbrugge straks 1.200 woningen zijn gebouwd. Er is ruimte voor een grote diversiteit aan woningbouwcategorieën. Er is ruimte voor Particulier Opdrachtgeverschap en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (in totaal 10% van de 1.200 woningen). Er is rekening gehouden met 10 woonwagendplaatsen. Verder worden er van de nieuw te bouwen 795 woningen in totaal 173 woningen in de sociale huur gebouwd en is er rekening gehouden met 97 sociale koopwoningen (maximaal € 200.000,- V.O.N). Er bestaat de mogelijkheid om een aantal woningen van deze sociale koop om te zetten naar middeldure huur, waarbij de doelgroepenverordening van toepassing is. In totaal wordt 34% van de woningen in geheel Steenbrugge in de sociale sector (huur en koop) gerealiseerd. Bovenstaande is vertaald in een nieuwe grondexploitatie Steenbrugge.

Beoogd resultaat

Met het vaststellen door college en raad van de grondexploitatie is het financiële kader definitief vastgesteld en zijn de budgetten voor de ontwikkeling vrijgegeven. Hierdoor kan het uitwerkingsplan

later definitief vastgesteld worden. Met een onherroepelijk uitwerkingsplan kan gestart worden met het bouwrijp maken en uitgeven van de bouwrijpe deelgebieden voor de realisatie van de woningen. In totaal is er ruimte voor 795 nieuwe woningen, welke in 4 jaar gerealiseerd kunnen worden. Geheel Steenbrugge kan in 2027/2028 gereed zijn als een mooie nieuw dorp in Deventer.

Kader

- Nota grondbeleid
- Bestemmingsplan Steenbrugge 2010 en bijbehorend beeldkwaliteitsplan
- Woonvisie
- Duurzaamheidsagenda
- Nota rekentechnische uitgangspunten

Argumenten ten behoeve van de raad

Met het vaststellen van de grondexploitatie Steenbrugge kan:

- het uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan t.z.t worden vastgesteld
- kan uitvoering worden gegeven aan de voorbereiding voor bouw- en woonrijp maken
- kunnen de gronden van OSD aangekocht worden en kunnen we ook de overeenkomsten met de ontwikkelende partijen voor afname van de bouwrijpe gronden sluiten als eigenaar van alle gronden.
- kunnen we starten met de voorbereidingen om in 2022 bouwrijpe kavels uit te geven aan particulieren en collectieve samenbouwers.

Ketenpartners/ participatie

Het stedenbouwkundig plan en het schetsontwerp voor het landschapsplan kan rekenen op een groot draagvlak bij de bewoners van de 1e Fase, de omwonenden en de stakeholders. Ook de ontwikkelende partijen kunnen niet wachten om te starten met woningontwerpen en realisatie van de woningen.

Financiële consequenties

Het project heeft een gecalculeerd voordelig resultaat van € 3.281.519 op netto contante waarde per 1 januari 2021.

Bij de jaarrekening 2019 en de zomeractualisatie 2020 was nog sprake van een verwacht verlies van ca.€ 1 mln. Met als uitgangspunt dat wij de ruwe gronden zouden verkopen aan de marktpartijen op basis van de door de marktpartijen opgestelde opstalexploitatie en daarop gebaseerde residuele inbrengwaarde.

Bij de jaarrekening 2020 is een resultaat geprognoseerd van € 1.807.411 mln. voordelig. Dit was al een forse verbetering van het resultaat en ging uit van de ontwikkeling van geheel Steenbrugge door de gemeente.

Ten opzichte van dit resultaat verwachten we nu nog een verbetering te kunnen realiseren.

belangrijkste factoren die van invloed zijn op de verbetering van dit resultaat zijn:

1. Er heeft een nieuwe raming van de civieltechnische kosten plaatsgevonden op basis van het meest actuele stedenbouwkundig plan en het daaruit voortvloeiende ruimtegebruik en eenheden.
2. Er heeft een bijstelling plaatsgevonden van de kosten voor archeologie op basis van de uitvoering die op dit moment plaatsvindt.
3. Er wordt nu uitgegaan van een geoptimaliseerde, realistische fasering van opbrengsten waardoor de rentelasten fors lager zijn.
4. Vanwege de voortgang in planvorming en voorbereiding voor de uitgifte worden de uitgangspunten steeds duidelijker. Gezien de planfase is het redelijk om het percentage onvoorzien bij te stellen van 15% naar 10%.

5. De opbrengstenraming laat een nagenoeg gelijk beeld zien dan waarmee in de jaarrekening is gerekend.
6. De gemeente heeft de regie over alle gronden door aankoop van de gronden van OSD (Ontwikkelingsmaatschappij Steenbrugge Deventer) en daarmee heeft de gemeente regie over de kosten van bouw- en woonrijp maken alsmede de regie over de uit te geven gronden.

Betrokkenheid van de raad

Om de raad goed te informeren over de consequenties van de overeenkomst met OSD, het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitplan, het beoogde woningbouwprogramma en realisatie, de planning en het uitwerkingsplan alvorens in te stemmen met de grondexploitatie, stellen we voor om tijdens een raadstafel u daarover te informeren.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Grondexploitatie Steenbrugge
Voorstelnummer	2021-001184
Raadstafel d.d.	--
Raadsvergadering	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2021, nummer 2021-001184.

BESLUIT

1 In te stemmen met de grondexploitatie Steenbrugge

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Vervolgfases Steenbrugge

Ontwikkelperspectief

Sallands, Toekomstbestendig en Duurzaam

CONCEPT

27 november 2018

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding**
- 2 Ontwikkelperspectief**
 - 2.1 Sallands
 - 2.2 Toekomstbestendig
 - 2.2.1 Ongedeelde samenleving
 - 2.2.2 Sociaal duurzame wijk
 - 2.2.3 Gezonde wijk
 - 2.2.4 Klimaatadaptieve wijk
 - 2.2.5 Digitalisering en flexibiliteit
 - 2.3 Duurzaam
 - 2.3.1 Duurzaam planconcept
 - 2.3.2 Duurzaam bouwen en inrichten
 - 2.3.3 Energievoorziening
- 3 Vervolgstappen**

CONCEPT

1 Inleiding

Steenbrugge

Steenbrugge is een nieuwe woonwijk aan de noordzijde van Deventer met als ontwikkelthema: 'Waar het platteland lonkt en het stedelijke onder handbereik is'. Steenbrugge is en wordt een karakteristiek woongebied geïnspireerd op Sallandse Dorpen. In 2016 is de ontwikkeling van de 1^{ste} fase van Steenbrugge met ca. 400 woningen gestart. De ontwikkeling loopt voorspoedig en een groot deel van de woningen is momenteel in uitvoering. Het is de wens van de gemeente en betrokken (markt)partijen om op korte termijn te starten met de volgende fase van Steenbrugge.

1^{ste} fase

De planvorming van Steenbrugge loopt vanaf 2005. In 2007 is het Masterplan Steenbrugge vastgesteld. Dit plan vormde het vertrekpunt voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan Steenbrugge (VO) 'De Harmonie' en het bestemmingsplan Steenbrugge. Vervolgens is de planontwikkeling als gevolg van de economische crisis enige jaren vertraagd. Medio 2013 is de ontwikkeling van de 1^{ste} fase van Steenbrugge opgestart. Na een periode van onderhandelingen is eind 2014 gekomen tot contractering met alle betrokken private partijen, waarbij BPD de planontwikkeling en de gebiedsexploitatie van de 1^{ste} fase op zich heeft genomen. De andere betrokken private partijen zijn: Steenenbrug Ontwikkeling bv (Bemog/ Le Clercq Planontwikkeling), Van Wijnen, Woonbedrijf Ieder1 en VanWonen.

In 2018 heeft met de betrokken partijen een evaluatie van de 1^{ste} fase plaatsgevonden. De samenwerking tussen de private partijen onderling is goed. Ook de samenwerking tussen BPD en de gemeente verloopt op dit moment voorspoedig. Aandachtspunten zijn onder andere de positionering van het supervisieteam en het uitwerken van een routekaart tussen de gebieds- en opstalontwikkeling.

Vervolgfases

Op basis van de Nota Grondbeleid (2013) neemt de gemeente bij voorkeur geen productierol meer bij gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft in principe de voorkeur voor het doorzetten van het facilitair grondbeleid van de 1^{ste} fase. De uitkomsten van de evaluatie geven dit ook als richting aan. Inmiddels is een verkenning gestart met de hierboven genoemde partijen of gekomen kan worden tot een private ontwikkeling van de vervolgfases van Steenbrugge.

Het is de ambitie van de gemeente om bij de vervolgfases van Steenbrugge in principe voort te bouwen op het planconcept uit het stedenbouwkundig plan Steenbrugge (VO) 'De Harmonie'. Aangezien de overkoepelende publieke beleidskaders achter dit planconcept ca. 10 jaar oud zijn, is door de gemeente een actualisatie-slag gemaakt. Samen met de resultaten van de evaluatie van de 1^e fase heeft deze actualisatie geleid tot dit ontwikkelperspectief voor de vervolgfases. In dit perspectief zijn ambities, aandachtspunten en randvoorwaarden opgenomen die bij de planuitwerking in de vervolgfases moeten worden meegenomen. Het ontwikkelperspectief vervangt niet het bestaande beleidskader maar is een aanvulling op en een verfijning daarvan.

Doel ontwikkelperspectief

Op basis van dit ontwikkelperspectief kunnen de betrokken (markt)partijen verkennen of ze kunnen komen tot een private ontwikkeling van de vervolgfase van Steenbrugge. Dit ontwikkelperspectief met achterliggend beleidskader geeft richting aan de gewenste ontwikkelingsrichting van Steenbrugge en

welke thema's, randvoorwaarden en uitgangspunten daarbij van belang vindt. Op basis hiervan kunnen de betrokken (markt)partijen komen tot een haalbaarheidsonderzoek (haalbare businesscase) en een stedenbouwkundige verkenning (schetsontwerp) voor fase 2/ 3.

Opbouw ontwikkelperspectief

Het ontwikkelperspectief geeft inzicht in:

- De uitgangspunten een herijking vormen op het planconcept uit het stedenbouwkundig plan Steenbrugge (VO) 'De Harmonie'. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:
 - randvoorwaarden ofwel aspecten van het gemeentelijke beleid, waarbinnen de ontwikkeling van de vervolgfase haar beslag zal moeten krijgen
 - aandachtspunten ofwel onderwerpen die de gemeente van belang vindt om in de planvorming mee te nemen
- Vervolgstappen voor de verdere planontwikkeling en de rol van onder andere de gemeente daarbij

CONCEPT

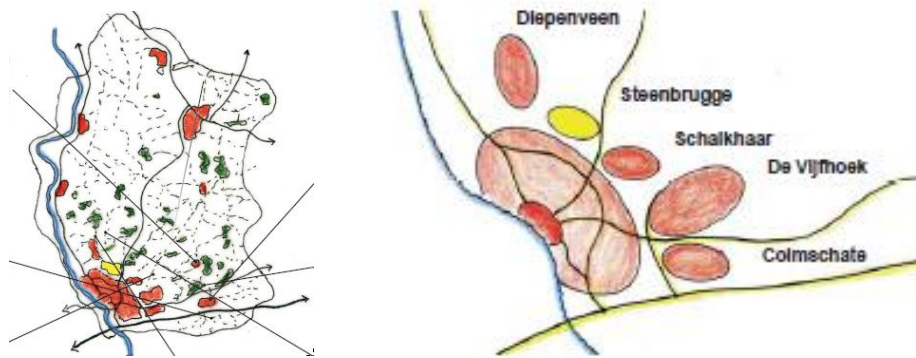
2 Ontwikkelperspectief

In dit hoofdstuk worden een drietal ambities beschreven, te weten 'Sallands', 'Toekomstbestendig' en 'Duurzaam'. De ambities geven de door de gemeente gewenste ontwikkelingsrichting aan.

2.1 Sallands

Planconcept

De locatie Steenbrugge is onderdeel van de reeks dorpen en woonwijken, die als een ring om de stad Deventer zijn gesitueerd met als ontwikkelthema: 'Waar het platteland lonkt en het stedelijke onder handbereik is'.



In het stedenbouwkundig plan 'De Harmonie' is het planconcept uitgewerkt op de regio specifieke kenmerken van Salland. Hieronder volgt een beknopte samenvatting van dit planconcept.

In het gebied past een concept waarin de zonering, van nat naar hoog-droog, naar bos tot uitdrukking komt. Daarbij wordt gestreefd naar een kernvorming in het gebied, zoals bij de Sallandse dorpen. Dit is de spil van het plan. Er ontstaat een nieuwe kern tussen Schalkhaar en Diepenveen: Het Sallands Dorp. Deze is met de 1^{ste} fase van Steenbrugge grotendeels gerealiseerd.

Aan de zuidzijde grenst deze kern aan de Zandweteringzone. De kern ligt tussen de twee uiteinden van de Sallandse lanen die het gebied in prikken: de laan naar de boerderij Steenbrugge en de laan aan de zuidzijde van de begraafplaats. Aan de noordzijde vormt de aanwezige steilrand een natuurlijke overgang naar de boszone. Voor de inrichting van deze zone is gezocht naar een bebouwingsconcept in aansluiting op de erven aan de Wechelerweg. Deze is gevonden in de vorm van erven en buurtschappen.

Vanuit de gedachte van groei van de Sallandse bosjes in het gebied en om een goede overgang naar het crematorium te maken, is voorgesteld het bosgebied van de begraafplaats uit te breiden gecombineerd met clusters van woonbebouwing. Dit levert een derde type woonmilieu op die in het Salland op vele plaatsen voorkomt: het boswonen.

De zone langs de Zandwetering vraagt specifieke invullingen waarin elementen van het nieuwe Zandweteringpark worden verweven met elementen van het bebouwingsconcept. Deze verweving is gevonden door, in aansluiting op het wasbordpatroon van de ondergrond, een nieuwe verhoging aan het landschap toe te voegen met vrijkomende grond uit de verdiepte Zandweteringzone. Aan

weerszijden van de centraal in het gebied gelegen nieuwe kern worden woonmilieus met open bebouwing geprojecteerd. In aansluiting op de boerderij Steenbrugge wordt losse bebouwing voorgesteld, die refereert aan de, verspreid in Salland voorkomende, zwermdorpen. In de zone ten zuiden van de begraafplaats is de nieuwe ribbel manifest aanwezig als onderdeel van het nieuwe parklandschap. Daarop wordt in een losse setting parkbebouwing voorgesteld. De zuidelijke rand van de centraal gelegen kern van compacte bebouwing grenst aan het verdiepte Zandweteringpark. Daarmee wordt de kop van de zandrug als onderdeel van het wasbordpatroon manifest gemaakt.



Het planconcept is gebaseerd op een uitgebreide analyse van het Sallands Wonen gecombineerd met de landschappelijke kenmerken van de locatie Steenbrugge. Het 'narratieve verhaal' en het werken met stabilizers zijn een essentieel onderdeel van het planconcept. Dit alles is ruimtelijk uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan 'De Harmonie'.

Randvoorwaarden

- Het is de ambitie van de gemeente dat dit planconcept van het Sallands Wonen doorgezet wordt bij de vervolgfases van Steenbrugge. Het planconcept moet echter wel worden aangescherpt om in te kunnen spelen op de ambities en randvoorwaarden zoals die opgenomen zijn in dit ontwikkelperspectief. Er moet een stedenbouwkundige verkenning voor geheel Steenbrugge worden opgesteld wat als het ware een herijking/ optimalisatie is van het planconcept achter het stedenbouwkundig plan uit 'De Harmonie'. Uit deze herijking/ optimalisatie blijkt of het te geformuleerde woningbouwprogramma binnen de deelconcepten van het planconcept Sallands Wonen (Boswonen, Zwermdorp, Buurtschappen, Sallands Dorp) te realiseren is, of dat deze een bijstelling behoeven. De gemeente wenst nauw betrokken te worden bij de totstandkoming van deze stedenbouwkundige verkenning.

- De stedenbouwkundige verkenning (schetsontwerp) omvat het gehele resterende gedeelte van Steenbrugge. Dit vanwege de behoefte aan een integrale benadering, de duurzame energieopgave, het vastleggen van de ruimtelijke en verkeerskundige hoofstructuur voor geheel Steenbrugge, zicht op het volledige ruimtegebruik, duidelijkheid geven richting omwonenden, etc.. Voor fase 2 wordt hierbij het vastgestelde woningbouwprogramma gehanteerd. Voor fase 3 wordt vooralsnog de differentiatie van fase 2 aangehouden (tzt volgt nog vaststelling van het programma voor fase 3)
- Indien mogelijk moet fase 2 een in ruimtelijk (en financieel en juridisch) opzicht afgerond geheel kunnen vormen (dit zal onder meer blijken uit de stedenbouwkundige verkenning)
- De supervisie voor de integrale kwaliteitsbewaking met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en de opstalontwikkeling wordt doorgezet bij de volgende fasen van Steenbrugge. Hierbij is het van belang, dat de instructie, werkwijze en samenstelling van het supervisieteam in goed overleg tussen partijen nader wordt uitgewerkt en smart gemaakt. Dit hangt ook mede samen met het op te stellen beeldkwaliteitskader
- In tegenstelling tot de 1ste fase wordt het supervisieteam geconsulteerd bij de architectenselectie voor de opstalontwikkeling, de daadwerkelijke keuze hiervoor ligt bij de opstalontwikkelaars. Daarnaast wordt het supervisieteam ook in de gelegenheid gesteld om voor de start van de opstalontwikkeling de geselecteerde architecten te informeren over het planconcept
- De routekaart van de gebiedsontwikkeling en opstalontwikkeling wordt gezamenlijk door partijen uitgewerkt. De gemeente neemt hierin de lead
- Uitgangspunten ten aanzien van de openbare ruimte zijn opgenomen in het actuele Programma van Eisen openbare ruimte en de Visie Leefomgeving van de gemeente Deventer. Daarbij is tevens het uitgangspunt dat de openbare ruimte van de vervolgfases van Steenbrugge minimaal een gelijkwaardig kwaliteitsniveau heeft als de 1^{ste} fase van Steenbrugge

Aandachtspunten

- Onderdeel van het planconcept is het werken met stabilizers wat als het ware ankerpunten zijn in de wijk. Bij de vervolgfases mogen deze stabilizers nog meer beeldbepalende plekken worden in de wijk. Een middel om dit te bereiken is bijvoorbeeld het organiseren van prijsvragen voor architecten voor deze beeldbepalende plekken.
- Vanuit het narratieve concept is het gewenst dat er ruimte geboden wordt voor het 'onverwachtse' oftewel in de tijd ruimte laten voor onverwachtse initiatieven. Dit kan door o.a. het casco voor de vervolgfases in één keer aan te leggen en ruimte te laten voor tijdelijk gebruik, bewust gebiedjes niet ontwikkelen, tijdelijke natuur op plekken die voorlopig nog niet ontwikkeld worden, toepassing kunst in de openbare ruimte, etc.. Dit zal ook betrokken worden bij de herijking/ optimalisatie van het planconcept
- Het heeft de voorkeur van de gemeente dat de samenwerking met de huidige externe stedenbouwkundig adviseur van Steenbrugge wordt doorgezet bij de vervolgfases

2.2 Toekomstbestendig

De gemeente streeft naar een leefomgeving waar het voor mens, dier en plant nu en in de toekomst aangenaam leven is. Toekomstige generaties moeten zoveel mogelijk in hun eigen behoeften kunnen voorzien en de basiskwaliteiten voor een veilige, duurzame, gezonde en betekenisvolle leefomgeving moeten zijn gewaarborgd. Het is dan ook de wens dat Steenbrugge een in alle opzichten

toekomstbestendige wijk wordt. Een wijk waar iedereen kan wonen, een wijk met een gevarieerd woningaanbod waarbinnen doorstroming mogelijk is, een wijk die sociaal duurzaam functioneert, een wijk die een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving biedt en waar in de toekomst slim kan worden ingespeeld op nieuwe inzichten, ontwikkelingen, technologieën en de steeds verdergaande digitalisering van de samenleving. Voor zover als mogelijk houdt het stedenbouwkundig plan hier rekening mee ofwel kent het een zekere mate van flexibiliteit (aanpasbaarheid).

2.2.1 Ongedeelde samenleving

Randvoorwaarde: Programmering en woningbouwdifferentiatie fase2

Een gemengd samengestelde bevolking draagt bij aan levendige- en aantrekkelijke wijk, waar bewoners oog voor elkaar hebben. Uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering in Steenbrugge is de ongedeelde samenleving ofwel een gevarieerd woningaanbod t.b.v. een gemengde bevolkingssamenstelling op wijkniveau, het bieden van voldoende woningen van goede kwaliteit voor de verschillende inkomensgroepen verspreid in clusters over de wijk en voldoende sociale voorraad.

De ontwikkeling van Steenbrugge is van groot belang voor de woningbouwproductie in Deventer in de komende 10 jaar. Van de in totaal 3.000 geplande woningen zullen ca. 800 woningen gerealiseerd worden in de vervolgfases van Steenbrugge. Recent is een Woonvisie voor Deventer opgesteld en is deze vertaald in de programmering en opgaven voor Steenbrugge. Voor de eerst volgende fase van ca. 400 woningen is inmiddels de woningbouwprogrammering vastgesteld (2018). Deze wordt hieronder weergegeven.

Koopwoningen

Steenbrugge is een locatie die voor een aanzienlijk deel zal voorzien in de behoefte vanuit de bestaande inwoners van Deventer, met name inwoners die zich gaan settelen en doorstromende jonge gezinnen. Het accent ligt dan op vrije sector koopsegment en sociale koop. Het koopsegment in fase 1 beslaat nagenoeg helemaal het vrije markt koopsegment waardoor het sociale koopsegment aandacht vraagt in de vervolgfases. Met name voor de middeninkomens die niet in aanmerking komen voor sociale huur, is het sociale koopsegment een mogelijkheid om zich op de koopmarkt te begeven. Hierbij is het een uitdaging om echt betaalbare woningen te realiseren, denk aan 'Bouw van jou', 'House2start', 'Afbouwwoningen', etc..

In de vrije sector zal worden voorzien in de behoefte aan woningen voor de midden en hogere inkomens. Kijkend naar de markt, identiteit van Steenbrugge (landelijk/dorps/suburbaan) en de wens om kopers van buiten Deventer aan te trekken biedt Steenbrugge voldoende mogelijkheden voor de ontwikkeling van producten in dit segment.

Sociale huur

Vanuit het principe 'ongedeelde samenleving op wijkniveau' en de stadsbrede programmering, is het een opgave te voorzien in voldoende sociale huurwoningen in de wijk Steenbrugge. Hiermee wordt voorzien in woonruimte voor de doelgroepen die daar op basis van hun inkomen op aangewezen zijn. Vanwege ontwikkelingen als scheiden wonen-zorg en langer zelfstandig thuis wonen is de vraag vanuit relatief kwetsbare bewoners groter geworden. De doelgroep is divers: van jong tot oud, alleenwonenden en gezinnen. Binnen het sociale huursegment is het een opgave om voldoende diversiteit te bieden in woningen en daarbij de huurprijs aan te laten sluiten op de woonwensen en

financiële mogelijkheden van de doelgroepen. Uitgangspunt is diversiteit in doelgroepen op basis van de passendheidsnorm van de Woningwet.

Vrije sector huur

In fase 1 is ingespeeld op de toenemende behoefte aan vrije sector huur. Ook in fase 2 is het goed hierin te voorzien gezien de toenemende rol in de totale huisvestingsopgave (het opvullen van het gat tussen sociale huur en koop en inspelen op flexibilisering maatschappij).

Ouderen en kleine huishoudens

Hoewel de locatie niet direct voor de hand ligt voor senioren, is het wel gewenst op wijkniveau, op kleinere schaal aanbod voor ouderen op te nemen. Levensloopbestendige, grondgebonden woningen of gestapelde bouw op kleinere schaal, zijn dan goed denkbaar.

De groep kleine huishoudens groeit in Deventer (net als in andere gemeenten) het sterkst. Bij de uitwerking van plannen zal op de behoeften vanuit deze groep ingespeeld moeten worden.

Zelf- en samenbouw

Zelfbouw/kavelaanbod is in Deventer beperkt. Deventer heeft de ambitie hierin te voorzien.

Steenbrugge biedt hier kansen voor, wellicht ook in de goedkopere categorieën. Daarbij kan tevens de mogelijkheid worden geboden voor CPO-initiatieven. Ook bijzondere woonconcepten die inspelen op vragen vanuit de samenleving (zoals bv woonzorg-concepten) zijn bij de verdere uitwerking denkbaar.

Uitgangspunt bij een vervolgfase is het realiseren van een substantieel deel zelf- en samenbouw welke qua financieringscategorieën divers is. De categorie zelf- en samenbouw is minimaal 15%. Met zelf- en samenbouw wordt bedoeld particulier opdrachtgeverschap zoals omschreven in de BRO.

De categorie zelf- en samenbouw vormt dus een wezenlijk onderdeel van de volgende fase van Steenbrugge. De gemeente verwacht van de private grondexploitant een voorstel op welke wijze hier vorm en inhoud aan gegeven wordt bij de ontwikkeling van de volgende fase van Steenbrugge.

Wellicht dat de gemeentelijke organisatie een rol kan hebben bij de uitgifte van kavels voor zelf- en samenbouw.

Woonwagens

Tenslotte dient rekening gehouden te worden met een standplaats voor woonwagens. Voor Deventer moet een inhaalslag worden gemaakt om vraag en aanbod in balans te brengen. In de tweede fase van Steenbrugge moet uitgegaan worden van 6 woonwagens.

21-1-2018

Woonprogramma Steenbrugge	BP SB	1ste herz BP	1ste fase SB	2de fase SB
Vrije sector			68%	65%
Vrije sector koop				
< 230.000				5% ** 20
> 230.000			50% 200	45% 180
Vrije sector huur			18% 70	15% ** 60
Sociale woningbouw	min 30%	30-45%	33%	35%
Sociale huur		10-25%	33%	20%
< 592 (60%)				12% 48
< 635 (20%)				4% 16
< 710 (20%)			33% 130	4% 16
Sociale koop				
< 174.000 (laag)		max 25%		5% 20
< 200.000 (hoog)		max 25%		10% *** 40
TOTAAL	max 1.200*		100% 400	100% 400
Zelf- en samenbouw	min 10%			15% ****
Woonwagens				6

* is maximale bestemmingsplancapaciteit

** categorieën zijn onderling uitwisselbaar

*** nadere differentiatie in deze categorie (niet alleen rond 200.000)

**** van totaal programma fase 2 wordt 15% in categorie zelf- en samenbouw gerealiseerd (gedifferentieerd)

De in de tabel genoemde prijsgrenzen van de categorie sociale koop zijn gekoppeld aan de Doelgroepenverordening Sociale Woningbouw. Deze wordt binnen afzienbare tijd herijkt. Afsproken is dat de categorie vrije sector koop < € 230.000 deze herijking zal volgen (sociale koopprijs + € 30.000). Daarnaast kan het aandeel van de categorie < € 230.000 toenemen door een afname van het aandeel categorie vrije sector huur (de categorie vrije sector huur is max 15%).

Voor wat betreft de categorie vrije sector huur zal het accent liggen op vrije sector huurwoningen met een huurprijs tussen de € 700 - 900 (middeldure vrije sector huur). De gemeente stelt binnen afzienbare tijd een verordening (middeldure) vrije sectorhuur op, waarin aspecten als aanvangshuur, uitpondtermijn, bereikbaarheid, etc.. aan de orde komen.

De in de tabel genoemde sociale huurgrenzen komen voort uit de landelijke aftoppingsgrenzen (2017). Binnen de in de tabel genoemde prijscategorieën wordt een differentiatie aan woningtypen en woningprijzen aangeboden.

De in de tabel genoemde prijsgrenzen voor vrije sector koop mogen worden geïndexeerd op basis van de CPI-index alle huishoudens.

Wanneer de ontwikkeling van fase 3 aan de orde is zal op basis van de dan actuele woningbouwprogrammering, marktontwikkelingen, visie op de woningmarkt, etc. een programma opgesteld worden en vastgelegd worden.

2.2.2 Sociaal duurzame wijk

Er wordt gestreefd naar een wijk met een sterke sociale duurzaamheid. Ofwel een wijk waar meerdere generaties en doelgroepen nu en in de toekomst samen kunnen wonen. Fysieke aspecten die hier op van invloed zijn o.a. de stedenbouwkundige opzet van de wijk, de woningbouwprogrammering en de spreiding over de wijk, de aanwezigheid van voorzieningen, de flexibiliteit van woningbouwplattegronden en de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Randvoorwaarden

- De stedenbouwkundige opzet van de wijk maakt het mogelijk dat woningbouwcategorieën op een evenwichtige wijze worden gemengd en gespreid over de wijk. Dit bevordert de pluriformiteit.
- Binnen de wijk zijn kleinere eenheden van buurtjes met een eigen identiteit herkenbaar, waardoor bewoners zich kunnen gaan hechten aan de directe woonomgeving, de sociale betrokkenheid met elkaar wordt gestimuleerd, etc.
- Het realiseren van woningen die zoveel mogelijk levensloopbestendig zijn. Daarnaast is het van belang dat er een sprake is van een diversiteit aan woningbouwplattegronden zodat verschillende doelgroepen gefaciliteerd kunnen worden.
- Er wordt ruimte geboden voor nieuwe vormen van samenwonen (bijvoorbeeld Knarrenhof), experimentele woonvormen, beschermd wonen, woongroepen, etc..
- Het is wenselijk dat verspreid over de wijk naast de functie wonen ook andere functies kunnen ontstaan. Hierbij kan geacht worden aan ruimte voor een dierenarts, fysiotherapie, huisarts, combinaties van wonen/werken, etc. De mogelijkheden voor werken aan huis zijn vanzelfsprekend. Dit alles vraagt o.a. om flexibiliteit in woningbouwplattegronden en ruimtereservering voor mogelijke toekomstige voorzieningen.
- De inrichting van de publieke ruimte nodigt uit tot sociale interactie en sociale samenhang in een wijk. De openbare ruimte is vooral een sociale ruimte waar iets te beleven is, het verblijven en ontmoeten centraal staat en prioriteit aan voetgangers en fietsers wordt gegeven.
- De inrichting van de openbare ruimte is afgestemd op het gebruik door iedereen en dus ook kwetsbare groepen zoals rolstoelgebruikers en ouderen.

Aandachtspunten

- Het voormalig informatiecentrum kan een blijvend centrale ontmoetingsplek vervullen in de wijk.
- Het is de wens van de gemeente dat de huidige en toekomstige bewoners kunnen meedenken over de inrichting (of delen) van de openbare ruimte van Steenbrugge. Dit bevordert het eigenaarschap. Dit kan door middel van bijeenkomsten, maar ook nieuwe digitale mogelijkheden.
- Een prettige leefomgeving is minimaal schoon, heel en veilig. De gemeente bewaakt hiervoor de ondergrens. Het is de wens van de gemeente dat bewoners de ruimte krijgen om zich in te zetten voor het beheer van de openbare ruimte onder het motto van 'Wij de basis, u de plus'.
- Het is de wenselijk dat in de openbare ruimte, in het bosgebied of op tijdelijk braak liggende plekken ruimte wordt gecreëerd voor lokale voedselproductie. Dus het integreren van volkstuinten, pluktuinen, etc.. in het kader van ontmoeting en sociale duurzaamheid. Het boswonen biedt kansen om het bos hier aan te leggen als voedselbos en daarmee tevens de verbinding te maken met sociale duurzaamheid.

2.2.3 Gezonde leefomgeving

De gemeente wil de gezondheid en vitaliteit van de inwoners van Deventer van 0-100+ jaar bevorderen met de focus op de kracht en de eigen regie van mensen. Dit vraagt om een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen, de druk vanuit het milieu op de gezondheid van mensen zo laag mogelijk is en die stimuleert tot actief en gezond gedrag. Het stimuleren tot actief en gezond gedrag van bewoners stelt eisen aan het ruimtegebruik en de inrichting van de omgeving. Dit betekent bijvoorbeeld aangename (groene)plekken voor ontmoeting in de wijk, goede en aantrekkelijke fiets- en looproutes voor jong en oud naar de scholen, winkels, buitengebied, etc.

Randvoorwaarden

- De inrichting van de openbare ruimte biedt voldoende uitdagingen om gezond te kunnen verplaatsen, bewegen, sporten en ontmoeten, ook voor ouderen en mensen met een beperking (nudging)
- Het openbaar groen heeft meerwaarde voor ecologie voor insecten, vlinders en bijen, vogels en kleine zoogdieren

Aandachtspunten

- In het stedenbouwkundig plan 'De Harmonie' zijn solitaire fiets- en voetpaden in de wijk en verbindingen met de omgeving uitgewerkt. De essentie hierbij is dat er een fijnmazig stelsel van fiets- en voetpaden ontstaat voor een recreatieve beleving van de omgeving met veel ruimte voor sociale interactie. De vraag is welke routes kunnen nu al gerealiseerd worden, wellicht gecombineerd met het groene casco voor de vervolgfase. Daarbij is extra aandacht gewenst voor de oversteekbaarheid van de Wechelerweg (vergelijkbare situatie als Oerdijk).
- Samen met de Stichting IJssellandschap de mogelijkheden onderzoeken om het bestaande bosgebiedje aan de Wechelerweg een (educatieve) functie voor de wijk te geven.
- Er wordt voldoende ruimte geboden voor kwalitatief hoogwaardig groen met speelruimte en ontmoetingsplaatsen. In het plangebied Steenbrugge (of de nabijheid daarvan) komt een natuurspeelplaats waar kinderen spelend kennis leren maken met de natuur

Aandachtspunten

We bieden inwoners bescherming tegen allerlei vormen van gevaar en (eventuele) hinder vanuit de omgeving. Omgevingshinder betreft een breed scala aan aspecten. Bij de verdere ontwikkeling van Steenbrugge vragen de aanwezige hoogspanningsleiding, gasleiding en geitenfokkerij om specifieke aandacht.

Hoogspanningsleidingen

Ten zuiden van het plangebied lopen hoogspanningsleidingen. Recent (2015) is er een onderzoek uitgevoerd naar de ligging van de actuele zones waarbinnen geen woningbouw kan plaatsvinden. Deze zones zijn inmiddels gedeeld met de (markt)partijen.

Gasleidingen

Voor wat betreft de zonering rondom gasleidingen zal met de komst van de Omgevingswet gebruik gemaakt van een andere systematiek. Er zal gewerkt gaan worden met z.g. aandachtgebieden. Dit wordt op dit moment uitgewerkt in het project Modernisering Omgevingsveiligheid (MOV) van het ministerie van IenW. Of dit ruimtelijke consequenties moet nog nader inzichtelijk gemaakt worden.

Milieuozonering

Voor wat betreft de geitenhouderij is een zone opgenomen vanuit geuroptiek in het bestemmingsplan. Er zijn de laatste jaren verschillende onderzoeken uitgebracht over de relatie van intensieve veehouderijen als geitenhouderijen en gezondheidsrisico's (longontsteking). Inmiddels adviseert de GGD een grotere zone aan te houden rondom geitenhouderijen (2 km). Er lopen op dit moment nog wetenschappelijke onderzoeken. Vooralsnog kan uitgegaan worden van de zonering zoals deze opgenomen is in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn daarnaast ook milieuzoneringen opgenomen ten aanzien van de begraafplaats en het crematorium.

2.2.4 Klimaatadaptatieve wijk

Gemeente Deventer ziet het klimaatbestendig en het water robuust inrichten van de stad als een belangrijke opgave, die de leefbaarheid en de economie van de stad nauw raakt. Met een klimaatadaptatieve inrichting van de stad willen we anticiperen op pieken in de waterafvoer, de noodzaak tot waterberging, het vasthouden van regenwater om verdroging te voorkomen en het voorkomen/beperken van hitte-stress. Hoe we dit precies gaan doen willen we uiterlijk 2020 duidelijk hebben, zodat ons stedelijk gebied in 2050 echt klimaatbestendig kan zijn. Vooruitlopend hierop wordt bij de inrichting van de buitenruimte nu al aandacht gevraagd voor een klimaat-adaptief ontwerp.

Randvoorwaarden

- Klimaat-adaptief ontwerpen van de woningen en openbare ruimte, waarbij de wijk wordt ingericht als een Bos en een Spons. Het tegengaan van hittestress, en het opvangen, bufferen, en infiltreren van hemelwater. In eerste instantie op eigen terrein en ook in de openbare ruimte.
- Het openbaar groen moet lager liggen dan de openbare verharding zodat water ten alle tijden in het groen terecht kan komen.
- Toekomstbestendig sortiment toepassen bestand tegen klimatologische veranderingen
- Minimalistisch toepassen van verharding in de openbare ruimte
- Tegengaan van verharding van uitgeefbaar gebied via informatie en stimulatie
- Partijen treden met elkaar in overleg voor het uitwerken van de waterstructuur en waterhuishouding, hier wordt ook het Waterschap bij betrokken. Op dit moment is de norm voor waterberging 10 mm op eigen terrein en dat daarnaast een maatgevende bui van eens per 100 jaar (48 uur) kan worden opgevangen/ infiltreren in het plangebied

2.2.5 Digitalisering en flexibiliteit

Een toekomstbestendige wijk is ook een wijk die inspeelt op de mogelijkheden die de verdergaande digitalisering van de samenleving biedt. Innovatieve woon- en zorgconcepten kunnen wellicht bijdragen aan een transitie van intramurale naar extramurale zorg en meer zorgondersteuning in en vanuit de wijk. Of digitalisering kan nieuwe samenwerkingsvormen tussen de ketenpartners en inwoners van de wijk ondersteunen.

Activiteiten worden ten gevolge van digitalisering minder plaatsgebonden, waardoor begrippen als plek en nabijheid een geheel nieuwe betekenis krijgen. De scheidslijnen tussen werk en vrije tijd, werk en thuis én tussen publiek en privaat vervaagt. De behoefte aan functiemenging op het schaalniveau

van gebouw of wijk neemt daarmee toe. Dit vraagt om flexibiliteit in het gebruik van de ruimte en het faciliteren van gemengde milieus en ontmoetingsplekken.

Bij de ontwikkeling van de vervolgfases is het belangrijk dat in de toekomst ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen en technologieën. De verwachting is dat in Steenbrugge met name door het streven naar duurzame mobiliteit aanpassingen in het ruimtegebruik gewenst zijn.

Bovendien biedt digitalisering mogelijkheden om bestaande ruimte, gebouwen, infrastructuur, etc. slimmer en efficiënter te benutten. Zo wordt mobiliteit in een hoog tempo 'smarter'. Slimme mobiliteit kan leiden tot slimmere en ruimtebesparende parkeersystemen voor onder andere auto's.

Aandachtspunten

- Op dit moment neemt parkeren een grote plek in bij de openbare ruimte. Het plan moet bij voorkeur dusdanig flexibel zijn dat deze ruimte in de toekomst een andere functie kan krijgen. Hierbij staat de gemeente tevens open voor nieuwe concepten op het gebied van autogebruik- en delen.
- In de toekomst moeten er voldoende laadpunten in de wijk voor elektrische auto's gerealiseerd kunnen worden.
- Flexibiliteit in woningbouwplattegronden.
- Centrale afhaalplekken voor afgifte digitale bestellingen (kluizen) waardoor bezorgers altijd kunnen afleveren en niet meer de hele wijk door hoeven.

2.3 Duurzaam

De ambitie van de gemeente bij de ontwikkeling van vervolgfase van Steenbrugge is een in alle opzichten toekomstbestendige en duurzame wijk. Dit was al de inzet bij de oorspronkelijke planvorming. In fase1 heeft dit geleid tot een gasloze wijk met woningen met een EPC=0. Voor de vervolgfases is dit ook een majeure ambitie.

2.3.1 Duurzaam planconcept

Het bestaande planconcept en de daarbij behorende hoofdstructuur van Steenbrugge is gebaseerd op duurzame uitgangspunten (opgenomen in het stedenbouwkundig plan 'De harmonie en het bestemmingsplan').

Gesloten grondbalans

Het bestaande reliëf is uitgangspunt in Steenbrugge. Er is ontworpen vanuit de gedachte om op te hogen waar het al hoog is en te verdiepen waar het al laag is. Het nieuwe reliëf wordt zoveel mogelijk gemaakt binnen een gesloten grondbalans.

Ecologie

In het plan worden de belangrijkste bestaande ecologische waarden en structuren behouden. Te noemen valt het behoud van de lanen en het bos aan de Wechelerweg. Het bosgebied van de begraafplaats wordt uitgebreid. Er is gezocht naar continuïteit in de structuur. De wadizone legt een verbinding tussen de beide bosgebieden. De noord-zuid gerichte groenzone legt een verbinding met

het open landschap. Op een hoger schaalniveau is het Zandweteringpark onderdeel van de ecologische verbindingszone langs de Zandwetering. Beleving en bewustwording van het natuurlijk milieu is mogelijk door de wandel- en struinpaden in het plan.

Gescheiden waterhuishouding

In Steenbrugge wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het vuile hemelwater wordt daarmee afgevoerd naar het rioolgemaal. Schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem, zodat het grondwatersysteem wordt aangevuld. Aan de randen van het Sallands Dorp wordt het hemelwater via open goten afgevoerd naar de omliggende wadi's. Zichtbare waterafvoer draagt bij aan het educatieve aspect om bewust met water om te gaan.

Prioriteit fiets en voetganger

Steenbrugge wordt ontsloten door een weg met een 30-km verkeersregime, waarbij doorkruising van de wijk met autoverkeer wordt geminimaliseerd. Hiermee wordt voor verplaatsingen in de wijk het gebruik van de fiets en lopen gestimuleerd. De ring zorgt voor een evenwichtige verkeerafwikkeling van de woonwijk naar de hoofdontsluitingswegen. Vanaf de ring worden alle buurtjes en bouwblokken ontsloten. Deze gebieden worden ingericht als erf waar stapvoets kan worden gereden.

Daarnaast is er een fijnmazig stelsel van fiets- en wandelpaden ontworpen, waardoor recreëren in de directe woonomgeving aantrekkelijk wordt. De openbare ruimte in het Sallands dorp kent verschillende autovrije gebieden. Het principe van parkeerhoven voor bewoners draagt bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De mogelijke toekomstige busroute naar de wijk (vanuit Keizerslanden naar de Brink) zorgt voor een goede bereikbaarheid voor de bewoners en stimuleert het gebruik daarvan.

Randvoorwaarde

- In de vervolgfases wordt minimaal voortgeborduurd op de in de 1e fase toegepaste duurzaamheidsprincipes met betrekking tot grondbalans, ecologie, gescheiden waterhuishouding, prioriteit aan fiets en voetganger en mogelijke busroute
- De gemeente wenst samen met de marktpartijen te verkennen hoe het bouwverkeer gedurende de periode van ontwikkeling wordt georganiseerd, waarbij tevens de link gelegd wordt met het realiseren van de 2^{de} ontsluiting van Steenbrugge op de Raalterweg

2.3.2 Duurzaam bouwen en inrichten

Evenals in fase 1 is bij de vervolgfase uitgangspunt het realiseren van zo duurzaam mogelijke woningen. Daarnaast zetten we in op een duurzame inrichting van de openbare ruimte (zie ook 2.2.4).

Randvoorwaarden

- Wat minimaal vast ligt op basis van huidig beleid en wetgeving voor nieuwbouw is dat:
 - de woningen worden gasloos
 - de woningen krijgen een EPC = 0 en moeten voldoen aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De BENG-eisen gaan voor nieuwe overheidsgebouwen in per 1 januari 2019. Voor alle overige nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat alle vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de BENG-eisen. Voor beide categorieën, overheids- en niet-overheidsgebouwen, geldt dus dat de BENG-eisen gelden bij de aanvraag omgevingsvergunning

- optimalisatie gebruik zonne-energie bij ontwerp en verkaveling ook in relatie met wijkniveau-klimaatadaptatie (water en temperatuur)
- geen gebruik maken van tropisch/ buitenlands (hard)hout mits FSC
- Natuurinclusief bouwen, waarbij ruimte is voor andere organismen zoals planten, insecten, vogels en kleine zoogdieren door het realiseren van natuurvriendelijke groene daken en gevels, mogelijkheid tot nestgelegenheid voor vogels in de gevel, vleermuizenkasten, en insectenhôtelsHet toepassen van duurzame materialen bij de inrichting van de openbare ruimte.
- Er wordt een visie gevraagd op circulair bouwen waarbij hergebruik van de toe te passen materialen en grondstoffen in de toekomst zoveel mogelijk het uitgangspunt is

2.3.3 Energievoorziening

In de 1^{ste} fase van Steenbrugge is gekozen voor een hybride oplossing qua energievoorziening. De koopwoningen en vrije sector huurwoningen hebben een individueel all-electric energiesysteem gekregen (luchtwarmtepomp gecombineerd met zonnepanelen). De sociale huurwoningen zijn aangesloten op het nog te verduurzamen warmtenet van Keizerslanden. Momenteel verkent Ennatuurlijk samen met de gemeente Deventer de mogelijkheden voor een verduurzaming en uitbreiding van de opweklocatie.

Momenteel zien we dat technologie snel verandert en bestaande technologieën zoals zonnepanelen en accu's ontwikkelen zich in een razend tempo. De ontwikkeling van de energietechniek leidt tot en bepaalde mate van onzekerheid over hoe energiesystemen in de toekomst moeten worden ontworpen. De uitdaging ligt in welk energiesysteem(en) er gebruikt gaat worden voor de vervolgfases. De optie's hiervoor zijn legio: zonne-energie, biomassa/ gas, waterstof, warmtenet, all-electric en/ of hybride oplossingen. Elk van deze systemen heeft voor- en nadelen (of zijn nog niet uitvoerbaar). Daarbij komt ook nog de uitdaging van de opslag van energie welke inherent zijn aan de toepassing van hernieuwbare energiebronnen.

Voor de vervolgfases is een op de toekomstgerichte keuze voor het energiesysteem van belang. Het is de wens van de gemeente dat hierbij de toepassing van een 'Smart Grid' en de mogelijkheden voor het realiseren van een energieleverende wijk verkend worden. Er is verder een sterke infrastructuur nodig om in de toekomst auto's van elektriciteit te voorzien, waarbij deze tevens ingezet kunnen worden als accu's voor de wijk. Mogelijk dat een warmtenet ook (deels) in de vervolgfase ingezet kan worden. Voorwaarde is dat dit een [lage temperatuur](#) duurzaam warmtenet is waarbij sprake is van de toepassing van hernieuwbare energie (geen toepassing van fossiel gas).

De keuze en daadwerkelijke realisatie van het energieconcept laat de gemeente evenals in fase 1 over aan de betrokken (markt)partijen.

Aandachtspunten

- Komen tot de keuze en realisatie van een toekomstgericht energiesysteem voor de diverse woningtypologieën
- Het verkennen van de mogelijkheden om een energieleverende woonwijk te realiseren en het toepassen van een 'Smart Grid'

3 Vervolgstappen

Intentieovereenkomst

De gemeente en de betrokken (markt)partijen zullen een intentieovereenkomst aangaan om de gewenste producten, planning, resultaten en verantwoordelijkheden vooraf te duiden. Hierbij gaat het concreet om het ontwikkelperspectief, businesscase, stedenbouwkundige verkenning en taxatie. In deze intentieovereenkomst wordt tevens ingegaan op totstandkoming residuele inbrengwaarde, financiële uitgangspunten, contractuele uitgangspunten, zekerheidsstellingen, etc..

Stedenbouwkundige verkenning

Met dit Ontwikkelperspectief geeft de gemeente de ontwikkelende partijen inzicht in de wijze waarop de uitwerking van het planconcept voor de vervolgfasen haar beslag moet krijgen. Op basis hiervan kunnen de ontwikkelende partijen een stedenbouwkundige verkenning (schetsontwerp) laten opstellen voor de vervolgfasen van Steenbrugge.

Rol gemeente

De regie voor het opstellen van de stedenbouwkundig verkenning ligt bij de ontwikkelende partijen. Vanuit haar publieke belang wil de gemeente betrokken worden bij het opstellen van dit stedenbouwkundig ontwerp (deelname aan werksessies). Het voor fase 1 opgestelde beleidskader en de actualisatie ervan in het ontwikkelperspectief zullen door de gemeente als toetsingskader bij de verdere planontwikkeling worden gebruikt.

Rol omgeving/ adviesgroepen

Een zorgvuldige communicatie met de omgeving is van belang. Het is gewenst dat in ieder geval Yarden en Stichting IJssellandschap geconsulteerd worden gedurende het opstellen van de stedenbouwkundige verkenning. Het informeren van overige stakeholders als bewoners, Theehuis Van Bruggen, Kei13, etc.. is van belang. Daarnaast moeten de relevante gemeentelijke adviesgroepen (Beheergroep, Plan Advies Raad, Adviesraad Natuur en Milieu) betrokken worden bij het opstellen van de stedenbouwkundige verkenning.

Locatieverkenning biomassa centrale

Tot slot, bekend bij partijen is dat momenteel een locatieverkenning naar een biomassa centrale wordt uitgevoerd. Dit kan consequenties hebben voor de volgende fasen van Steenbrugge.

Onderliggende documenten:

Stedenbouwkundig plan Steenbrugge 'De Harmonie' (november 2009) (bekend bij partijen)

Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge (2010) (bekend bij partijen)

Bestemmingsplan Steenbrugge (2011) + herzieningen (zie www.ruimtelijkeplannen.nl)
























Uitwerkingsplan 1^{ste} fase Steenbrugge (2015) (zie www.ruimtelijkeplannen.nl)

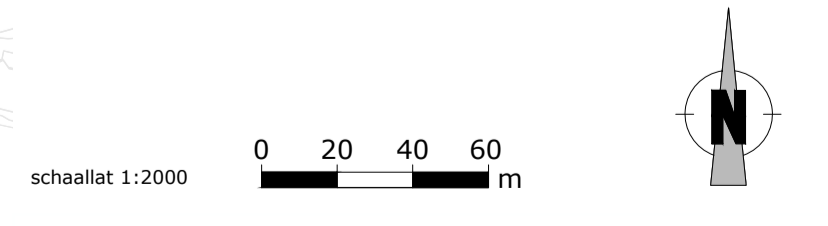
Nota Parkeernormen Deventer (2013) (zie www.deventer.nl/parkeernormen)

Programma van eisen openbare ruimte (www.pveopenbareruimte.deventer.nl)

CONCEPT



- Legenda**
-  Woningblok
 -  Berging
 -  Uitgebaar / tuin
 -  Verharding
 -  Verharding erf
 -  Parkeerplaats openbaar (langs)
 -  Parkeerplaats openbaar (haaks)
 -  Haag in voortuin (laag)
 -  Groene erfafscheiding (hoog)
 -  Ontworpen erfafscheiding (muur)
 -  Ontworpen erfafscheiding (groen)
 -  Parkeerplaats (eigen terrein)
 -  Entree woning
 -  Entree ontwikkelvlak
 -  Speelplek
 -  Wandelpaden
 -  Bestaande bomen
 -  Te planten boom 1e grootte
 -  Te planten boom 2e grootte
 -  Te planten boom 3e grootte
 -  wadi onderinsteek
 -  groen (kruiden/gras en heester groepen)
 -  bos, houtwal



project		onderwerp	
Deventer - Steenbrugge vervolg	VO Stedenbouwkundigplan - verkavelingsplan	projectnr.	status
P19007	situ/EDM	Definitief	Gemeente Deventer
formaat	datum	gewijzigd	
A1	22.01.2021	19.04.2021	
schaal			
1:2000			





STEENBRUGGE
VERVOLG

puur sallands leven

Stedenbouwkundig plan

Steenbrugge vervolg



**Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg
Schetsontwerp openbare ruimte**

aanvulling en vervolg op VO Steenbrugge Dorp document dd 8 oktober 2015

Status: Definitief

Opdrachtgever: gemeente Deventer

Ontwerp: Luc Bos Stedenbouwkundigen

Leusden, 19 april 2021





Luchtfoto Steenbrugge Dorp in aanbouw vanaf 2017

Proloog

De realisatie van Steenbrugge is in volle gang. Recent is de toren op het dak van de “kerk” geplaatst. Daarmee is een belangrijk moment aangebroken van realisatie van het hart van Steenbrugge. Maar Steenbrugge is nog niet af. Steenbrugge wordt nog uitgebreid tot een nieuwe woonwijk van Deventer met circa 1200 woningen. Het voorliggende plan omvat het uitbreidingsplan van Steenbrugge Dorp; genaamd: Steenbrugge vervolg.

Na afronding van Steenbrugge Dorp worden nieuwe buurten gerealiseerd: de Buurtschappen, het Zwermddorp en het Zandweteringpark. Deze buurten zijn evenals het dorp geïnspireerd op het Salland.

De gemeente Deventer heeft in samenwerking met de partijen: Bemog projectontwikkeling, LeClerq Planontwikkeling, Van Wijnen, BPD en Ieder1 het basisplan Steenbrugge uit 2009 geactualiseerd en verder uitgewerkt met Luc Bos Stedenbouwkundige naar het voorliggende plan: Steenbrugge vervolg.

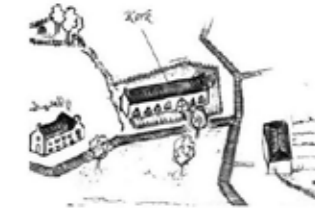
Wij wensen u dan ook veel leesplezier en inspiratie met de vervolgstappen die moeten leiden tot een prachtige nieuwe wijk aan de noordzijde van Deventer.

Deventer / Leusden, 19 april 2021

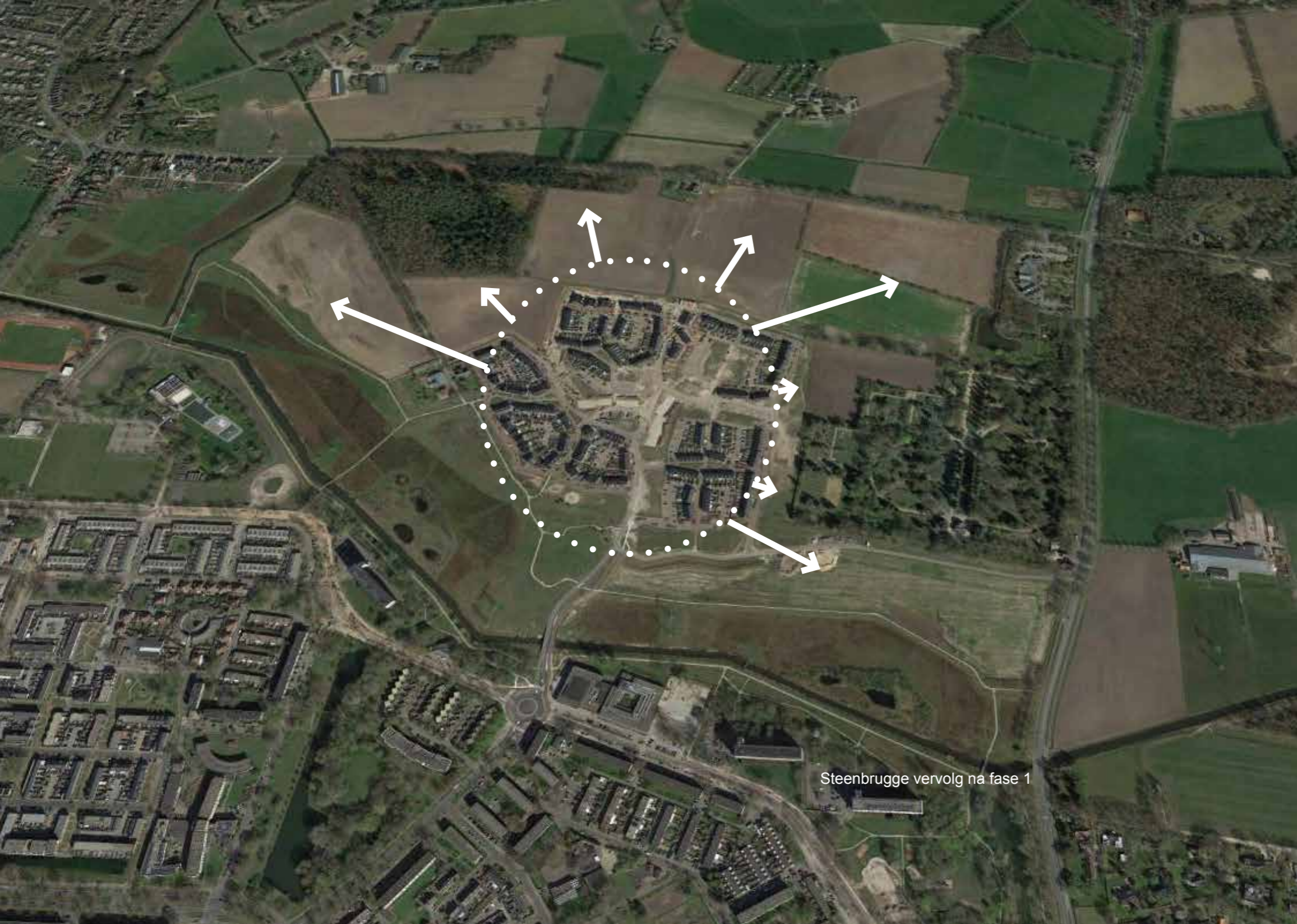
Leeswijzer

Deze rapportage is een actualisatie en uitwerking van de rapporten uit 2009 en 2015; derhalve zijn die rapportages mutatis mutandis nog van toepassing.

Het gebouwd in periode 2



realisatie van de ‘kerk’



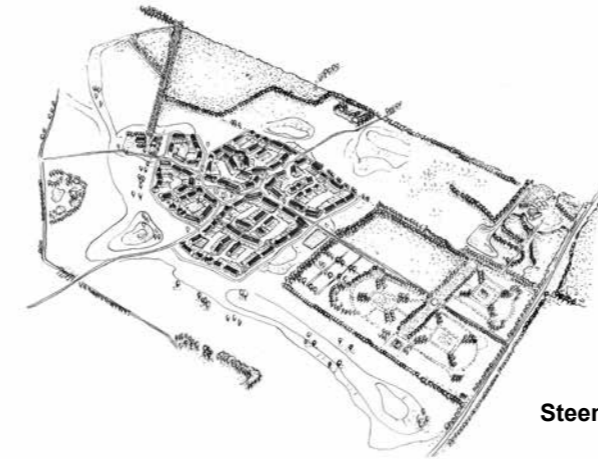
Steenbrugge vervolg na fase 1

De groei van Steenbrugge

Toteen wijk met ca. 1.200 woningen



Steenbrugge geheel



Steenbrugge Dorp

Genoteerd uit het Verhaal:

In de laatste periode van groei worden de deelgebieden om het Sallands Dorp verder bebouwd. Deze periode kenmerkt zich met name door planmatige uitleg en snelle uitbreiding van het dorp. In de noordelijke zone groeien de boerderijerven uit tot een samenhangend stelsel van wegen en woonclusters. Er wordt een noordelijke ontsluitingsweg aangelegd, waardoor een nieuwe ring alle woonclusters in Steenbrugge ontsluit. Kenmerkend voor het plan van uitleg voor de boerderijerven de referentie aan buurtschappen uit het Salland.

De bebouwing reageert sterk op de hoogtelijnen van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de waaivorm van een aantal wooneenheden. In de lengterichting zijn ze tegen één van de heuvels van het landschap gebouwd, waardoor terrasvormige tuinen ontstaan. Vanuit de centrale ruimte wordt de groene wig beleefd.

Ondanks eerdere bezwaren klinken er steeds meer positieve geluiden in het dorp. 'Het landschap beleef je nog steeds heel sterk', 'Ik maak altijd een ommetje, en kom steeds weer nieuwe bijzondere plekken tegen' en 'Mijn kinderen spelen altijd in het Zandweteringpark!'





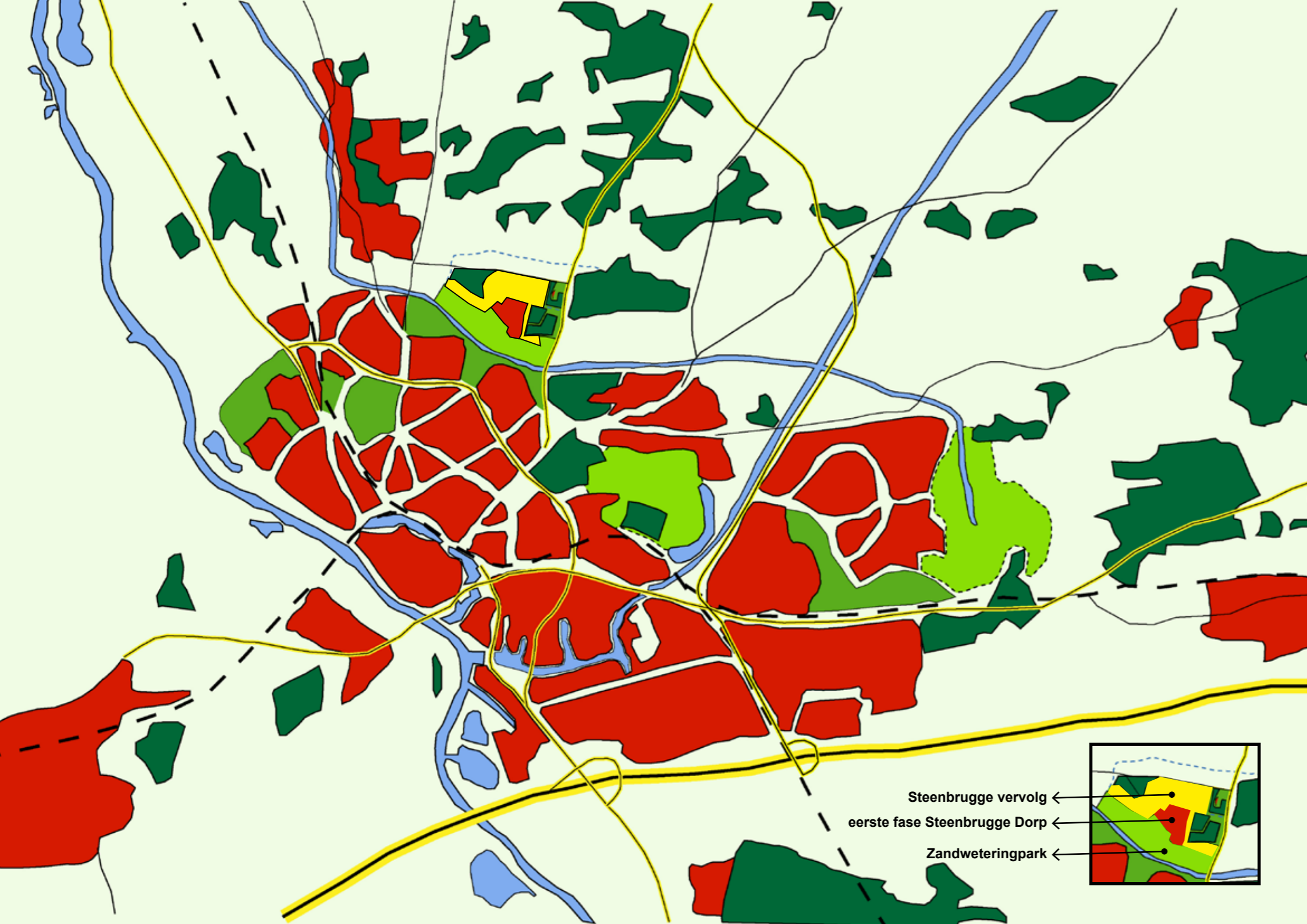
INHOUDSOPGAVE

Proloog	3	7 Morfologie	46
A Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan	9	8 Stabilizers en ankerpunten	47
1 Context	11	9 Planfacetten	49
1.1 Ligging plangebied Steenbrugge	11	9.1 Autonetwerk	50
1.2. Structurerende elementen landschap	13	9.2 Fietsnetwerk	51
2 Plangebied	15	9.3 Voetpadennetwerk	52
2.1 Plangebied en bestemmingsplan	16	9.4 Waterhuishouding	53
2.2 Ontwikkeling en transformaties landschapSteenbrugge	18	9.5 Groenstructuur	54
2.3 Grondgebruik	19	9.6 Spelaanleiding	55
2.4 Steenbrugge en wasbordpatroon	19	9.10 Programma	56
2.5 Sallandse lanen en bosjes	20	9.11 Ruimtegebruik	57
2.6 Waterstructuur	20	9.12 Parkeerbalans	58
2.7 Belemmeringen	21	10 Sallands, toekomstbestendig en duurzaam	62
2.8 Ruimtelijke kenmerken locatie	21	B Schetsontwerp openbare ruimte	67
2.9 Aanknopingspunten	21	1 Hoofdobbouw openbare ruimte	69
3 Planconcept Steenbrugge	23	2 Openbare ruimte per deelgebied	71
3.1 Bestaande ondergrond	24	2.1 Dorp NW en Dorpsrand Oost	71
3.2 Structurerende landschappelijke elementen en trechtermodel	25	2.2 Buurtschappen	72
3.3 Woonthema's Steenbrugge en het narratief	26	2.3 Zwermdorp	74
3.4 Hoofdstructuur routes	27	2.4 Zandweteringpark	75
4 Stedenbouwkundig plan Steenbrugge	29	3 Openbare ruimte van de hoofdstructuur	77
5 Deelgebieden en planprincipes		Bijlage	
5.1.a Steenbrugge Dorp NW	31	- Plankaart, schaal 1:2000	87
5.1.b Steenbrugge Dorpsrand Oost	33	Bronvermelding	88
5.2 Buurtschappen	35	Colofon	89
5.3 Zwermdorp	37		
5.4 Zandwetering	39		
6 Samenhangende planelementen	40		

Deel A

Deel A Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp





1 Context

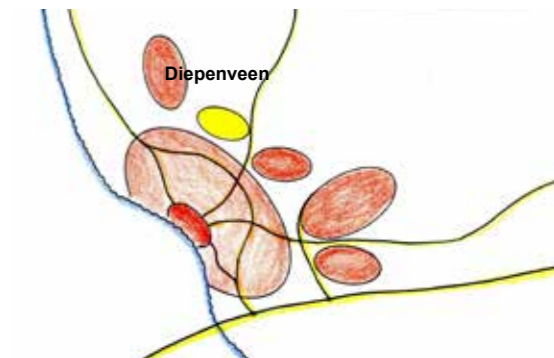
1.1 ligging plangebied Steenbrugge

De bouw van de eerste fase van Steenbrugge is gestart in 2017 met de bouw van Steenbrugge Dorp. In vervolg op deze ontwikkeling worden zowel aan de oost-, noord- en westzijde nieuwe woongebieden toegevoegd. Daarmee is dan Steenbrugge als totaal afgerond.

Steenbrugge ligt aan de noordzijde van de stad Deventer in het Sallandse landschap. Het contrast tussen stad en landschap is vanaf de kaart al direct zichtbaar. De ambitie voor de ontwikkeling is het maken van een verbinding tussen verstedelijking en landschapsontwikkeling; tussen stadsuitbreiding en dorpsontwikkeling.

De locatie Steenbrugge is onderdeel van de reeks van dorpen en woonwijken, die als een ring om de stad Deventer zijn gesitueerd. Steenbrugge is de 5e in deze reeks van kernen; naast Colmschate, De Vijfhoek, Schalkhaar en Diepenveen.

Bijzonder aan de positie van deze 5e kern is de ligging in het landschap aan de noordzijde van de Zandwetering, die als groen-blauwe gordel het stedelijk gebied van Deventer begrensd. Daarmee neemt Steenbrugge een ruimtelijk zelfstandige positie in. Voor een goede samenhang met het stedelijk gebied van Deventer is voor dit deel van de Zandwetering gekozen voor inrichting als stadspark met hoge ecologische kwaliteiten. Het inmiddels gerealiseerde Zandweteringpark is een verbindend element naar Steenbrugge als “dorpse stadsuitbreiding”.



Steenbrugge als vijfde kern in de verstedelijkingsring



Steenbrugge aan de Zandwetering



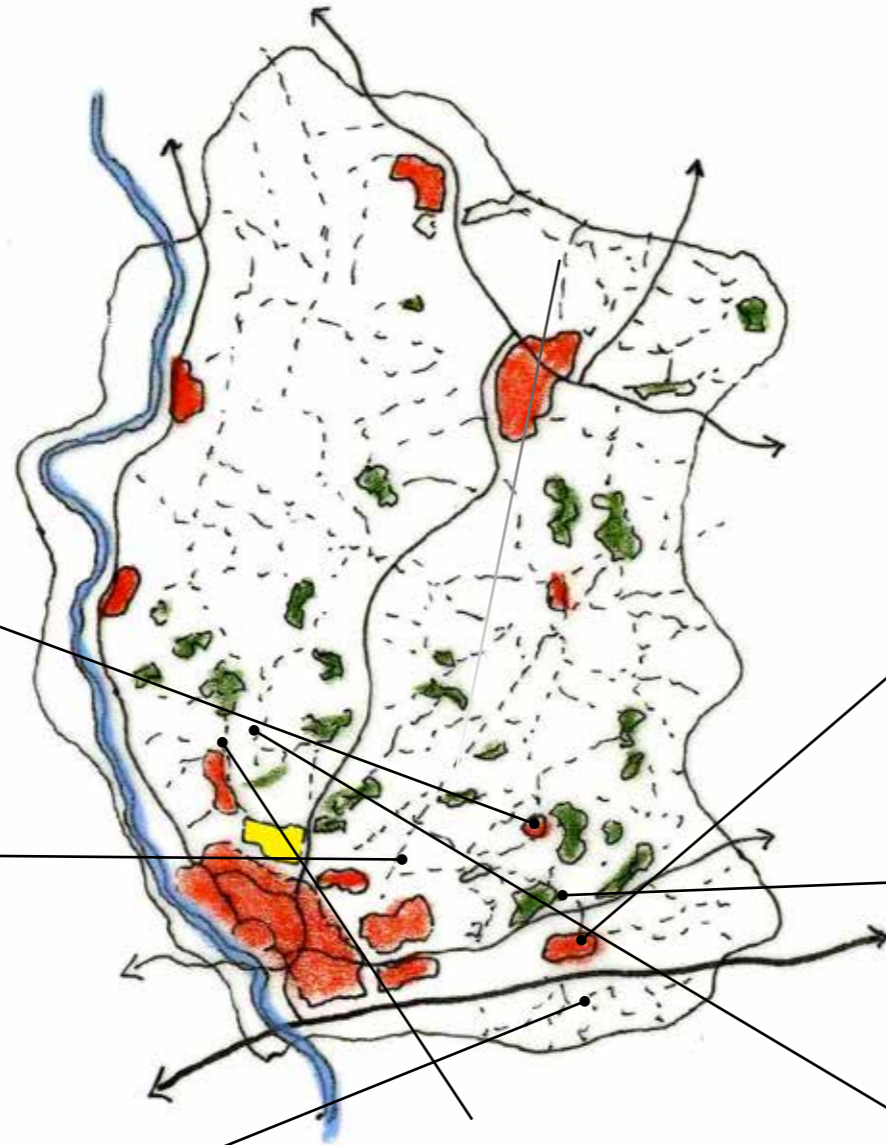
Lettele



Erven



Zuidloo



Bathmen



Oude Molen



Zwermddorp

1.2 Steenbrugge, onderdeel van het Salland

Kijken we naar de kaart van het Salland dan zien we dat de locatie is gesitueerd in de zuid-west hoek tegen het stedelijk gebied van Deventer aan langs de weg naar Raalte. Landschappelijk gezien is de locatie ontegenzeggelijk Sallands te noemen. Alle landschappelijke kenmerken en karakteristieken zijn daar aanwezig. Zoeken we naar de genius loci, dan kijken we naar de regio. Daar vinden we inspiratie voor de bouwopgave van Steenbrugge. De regio is het onderzoeksgebied en inspiratiekader voor het Sallands wonen. Uit onze deelstudie, verricht in het kader van het Stedenbouwkundig plan uit 2009, komen de volgende typologieën naar voren die we willen inzetten voor de planvorming van Steenbrugge:

- Dorpen: deze zijn ontstaan door de markt-functie; ruimtelijk veelal opgebouwd met kerk en brink als centraal element. Een voorbeeld is Bathmen met een brink als centraal element.
- Erven: deze zijn ontstaan door de bouw van woningen rond een boerderij als ruimtelijke eenheid.
- Buurtschappen; is een verzameling van erven. Voorbeelden zijn Zuidloo en Oude Molen.
- Zwermddorp; is de naam voor groepering van solitaire woningen en boerderijen in het landschap.

2 Plangebied





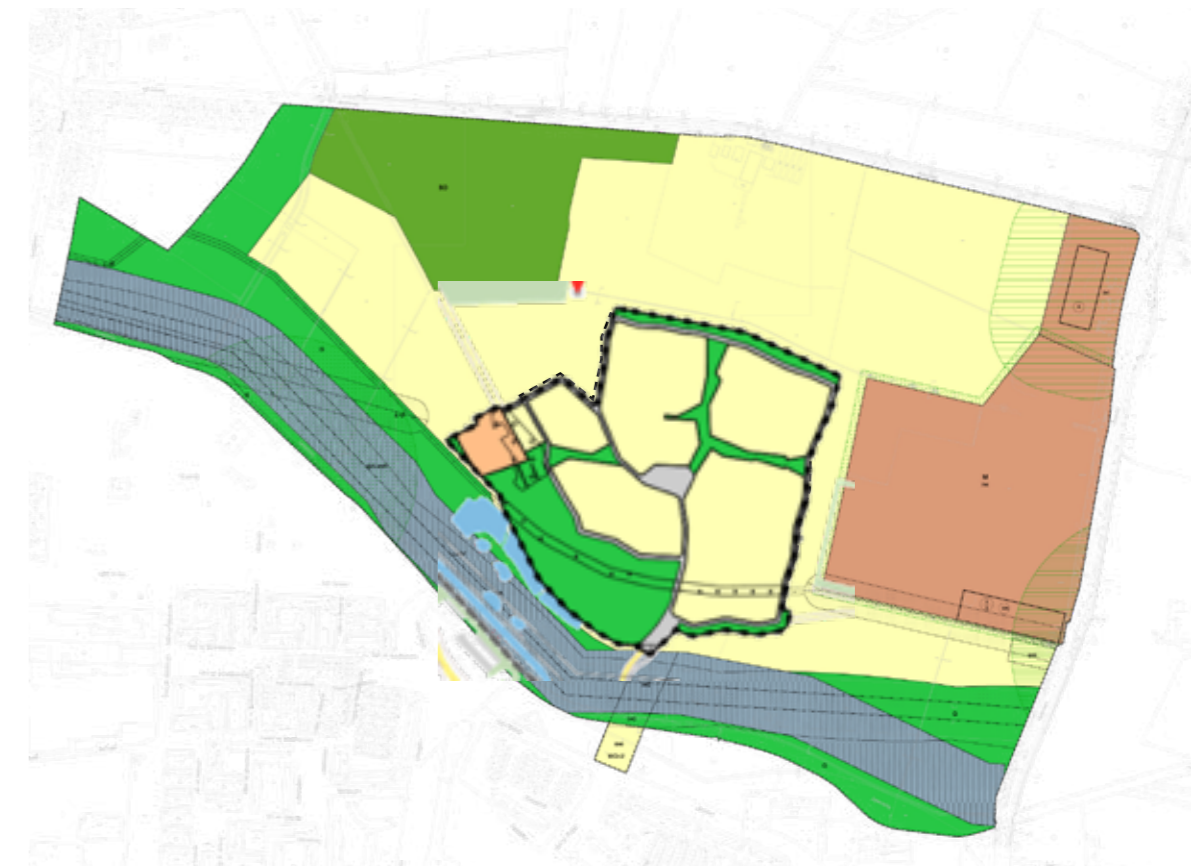
Plangebied

2.1 Plangebied en bestemmingsplan

De kern van het plangebied Steenbrugge is een van nature geschikte plek voor het nieuwe dorp Steenbrugge. De randen zijn landschappelijk gedifferentieerd. Alle kenmerken van het Sallands landschap zijn aanwezig: het Sallands bosje aan de noordwestzijde, de Sallandse laan "Wechelerweg" aan de noordzijde van het plangebied, de beekzone in het recent aangelegde Zandweteringpark en de begraafplaats aan de Raalterweg, die samen met het crematorium de oostelijke begrenzing van het plangebied vormen. De hoogbouw aan de noordrand van de wijk Keizerlanden zijn inmiddels "verscholen" achter de bosschages van de paddepoelen van het Zandweteringpark.

Het bestemmingsplan Steenbrugge, vastgesteld op 7 juli 2010, is uitgangspunt voor de planontwikkeling van Steenbrugge. De eerste fase van ontwikkeling van Steenbrugge is gestart in 2017 met de realisatie van circa 400 woningen voor Steenbrugge Dorp. Daartoe is op 5 juli 2016 een 1e uitwerkingsplan vastgesteld. Het onderhavige "stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg" is een uitwerking van de bestemming "wonen-uit-te-werken" van het bestemmingsplan Steenbrugge uit 2010.

Bestemmingsplan Steenbrugge, 7 juli 2010 met projectie van uitwerkingsplan Steenbrugge Dorp (2016)



Bestemmingsplan Steenbrugge, 7 juli 2010 met projectie van uitwerkingsplan Steenbrugge Dorp (2016)



2.2 Ontwikkeling en transformaties landschap Steenbrugge

In een periode van 150 jaar zijn de veranderingen in het landschappelijk patroon van de locatie zeer gering. De ontwikkeling zit in de groei van boselementen en veranderingen van het secundaire wegenpatroon. Alleen aan de zijde van Diepenveen is de Borgelerleide oostwaarts verlegd. De Zandwetering is in die periode op dezelfde plek gebleven. Alleen het profiel heeft plaatselijk wat veranderingen ondergaan. Centraal punt op de locatie is de boerderij Steenbrugge. Deze is gesitueerd op de kop van de zandrug. Op de kaart van omstreeks 1850 is een route van deze boerderij richting de stad Deventer over de Zandwetering te zien.



De nieuwe Steenen Brug over de Zandwetering naar Steenbrugge anno 2020



Plangebied omstreeks 1850



Plangebied omstreeks 1953



Transformaties

De Steenen brug vormt de oversteek omstreeks 1850. In 1953 is de brug en route niet meer te zien op de kaart. In de realisatie van Steenbrugge Dorp is omstreeks 2018 op ongeveer dezelfde plek een nieuwe Steenen Brug, als verbinding met Keizerslanden en Deventer-centrum gerealiseerd.

Er is ten noorden van de begraafplaats met het vervallen van de route Steenen brug een nieuwe route aangelegd vanuit de boerderij Steenbrugge naar de Raalterweg.

Door de landschapsarchitect en dendroloog Springer is in 1914 het ontwerp voor de begraafplaats gemaakt. Het ontwerp wordt gekenmerkt door een klassiek grondplan. De hoofdingang van de begraafplaats is gesitueerd aan de Raalterweg. In latere periode is aan de noordzijde van de begraafplaats een crematorium aangelegd.

2.3 Grondgebruik

Het gebruik van de gronden is agrarisch in de vorm van hooiland of akkerland, afhankelijk van de hoogteligging. Langs de zandwetering zijn de gronden nat en daarom vaak in gebruik als hooiland. Ook worden de graslanden gebruikt als weidegebied voor paarden. De bosgebieden zijn echt karakteristiek voor het Sallands. De Zandwetering is vanaf 2009 getransformeerd in een natuurlijke watergang met een park, dat is ontworpen in samenhang met het stedenbouwkundig plan voor Steenbrugge Dorp uit 2009.



Grondgebruik

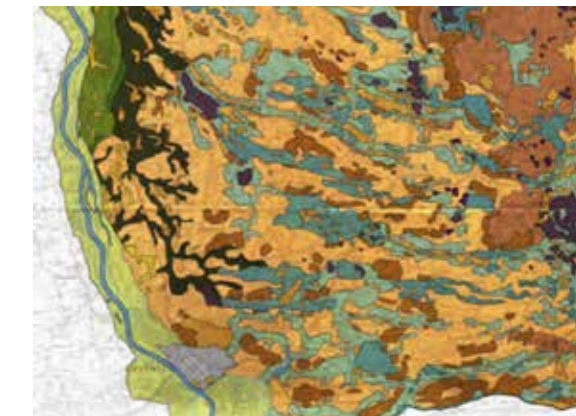
2.4 Steenbrugge en wasbordpatroon landschap

Het plangebied ligt op de kop van een zandrug met een laagte naar de zandwetering en een steilrand in het centrale deel op de overgang naar de zone met bosgebieden langs de Wechelerweg. De laagte van de Zandwetering en de steilrand komen samen bij de boerderij Steenbrugge.

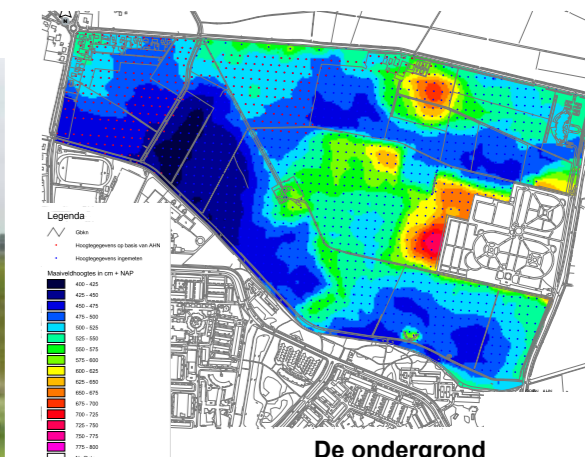
Het landschap is onderdeel van het zogeheten wasbordpatroon van het Salland. De ondergrond van het gebied bestaat uit hogere Pleistocene zandgronden die in westelijke richting overgaan naar de lager gelegen komgronden (rivierklei) langs de IJssel. De geomorfologische kaart laat het karakteristieke 'wasbordpatroon' van het Salland zien, waarin langgerekte dekzandruggen worden afgewisseld met dalvormige laagtes.



Zandweteringpark in westelijke richting; aanleg vanaf 2009



Het geomorfologische 'wasbordpatroon' van Salland met ruggen en laagtes (bron: Masterplan Zandwetering)



De ondergrond (bron: Royal Haskoning)

2.5 Sallandse lanen en bosjes

De laan naar de boerderij Steenbrugge is zeer karakteristiek en waardevol. De tweede Sallandse laan, aan de zuidzijde van de begraafplaats werd oorspronkelijk vervolgd in een pad naar de boerderij Steenbrugge. Deze route is opgenomen in het ontwerp van Steenbrugge Dorp langs de dorpsrand. De Wechelerweg is als Sallandse laan een verbindende element tussen het Sallandse bosje aan de noord-westzijde van het plangebied en het Sallands bosje. De Raalterweg is een laan naar het Sallandse landschap. Deze is ter hoogte van de begraafplaats verlegd, waardoor daar een dubbele rij bomen is ontstaan.



Sallandse laan naar boerderij Steenbrugge

2.6 Waterstructuur

De Zandwetering is de belangrijkste waterloop in het gebied voor de afwatering. De noordelijke gelegen Borgelerleide heeft daarbij een ondergeschikte betekenis. In overeenstemming met de natuurlijke situatie is de afstroomrichting recent gewijzigd naar het westen en sluit daarbij direct aan op de Zandwetering.



Sallandse bosjes



Sallandse lanen en erven



Waterstructuur

2.7 Belemmeringen

Aan de zuidrand van het plangebied is een zone van gasleidingen en hoogspanning gesitueerd. Deze zone is deels opgenomen in het plangebied van het dorp. Aan de achterzijde van het crematorium is een geurzone van 100 meter tot de bebouwing worden aanwezig. Om de bestemming van de begraafplaats ligt een afstandszone van 10 meter tot woonbebouwing. Ter plaatse van de boerderij Steenbrugge bevindt zich een Steenuilterritorium met een straal leefgebied van 300-500 meter. Aan de zuidoostzijde is ten gevolge van de Geitenhouderij aan de oostzijde van de Raalterweg een zone gezondheidsrisico GGD van 250 meter aan de orde.



Hindercontouren

2.8 Ruimtelijke kenmerken locatie

In de zone van de Zandwetering zijn zichtlijnen in de oost- en west richting. De zandrug centraal in het gebied, is duidelijk afleesbaar door het hoogteverschil in het verlengde van de laan langs de zuidzijde van de begraafplaats en de steilrand centraal in het plangebied. Van daaruit zijn door de bomenrij van de Wechelerweg doorzichten in noordelijke richting naar het landschap. De oude boerderij met erf aan de Wechelerweg is bijzonder karakteristiek. De achterzijde van het crematorium wordt enigszins begrensd door een houtwal. Het Sallandse bosje ligt vrij in het landschap als entiteit. Op het kruispunt van Borgelerleide en Wechelerweg begint de laan naar de boerderij Steenbrugge.



Randen en relatie omgeving

2.9 Aanknopingspunten

Het doortrekken van de Karel de Grotelaan in Keizerslanden is een logische aantakking op de stad en de voorzieningen in Keizerslanden. Een tweede secundaire ontsluiting van Steenbrugge op de Raalterweg is logisch direct ten zuiden van de begraafplaats. Visueel contact met het Sallandse landschap aan de noordzijde is mogelijk via doorzichten over de Wechelerweg. Hier kan het landschap "naar binnen worden gehaald". Een noord-zuid route vanaf de nieuwe Steenen Brug, via de Brink en de groene straat in Steenbrugge Dorp, maakt het ribbelpatroon sterk beleefbaar. De overgang van stad naar dorp is ruimtelijk beleefbaar vanwege de, ter plaatse van de Steenen Brug, ruime doorzichten naar het open landschap ter weerszijden van het plangebied.



Aanknopingspunten



Sallands Dorp NW



Buurtschappen



Dorpsrand O



Schetsmaquette SO Steenbrugge vervolg – definitief 8 juli 2020



Zwermddorp

Planconcept Steenbrugge totaal
Steenbrugge vervolg:

1. Dorp NW en O
2. Buurtschappen,
3. Zwermddorp,
4. Zandwetering

Foto's schetsmaquette 8 juli 2020



Zandwetering

vanwege hindercontour rechter
bebouwingscluster vervallen

3 Planconcept

We hebben gezocht naar een planconcept dat is gebaseerd op de regiospecifieke kenmerken van het Salland. Vanuit de kenmerken van het bestaande landschap komen we tot een concept waarin de zonering, van nat naar hoog-droog, naar bos tot uitdrukking komt. Daarbij beogen we een kernvorming in het gebied, zoals de Sallandse dorpen. Het **Dorp** is de spil van het plan. Hiermee ontstaat een nieuw dorp tussen Schalkhaar en Diepenveen: Steenbrugge Dorp.

Aan de zuidzijde grenst Steenbrugge Dorp aan de Zandweteringzone. Het dorp ligt tussen de twee uiteinden van de Sallandse lanen die het gebied in prikken: de laan naar de boerderij Steenbrugge en de laan aan de zuidzijde van de begraafplaats. Aan de noordzijde vormt de aanwezige steilrand een natuurlijke overgang naar het lager gelegen landschap; dat vervolgens weer oploopt in hoogte richting de Wechelerweg. De verdiepte zone van de steilrand is van nature geschikt om te worden benut voor de afwatering. De zuidelijke dorpsrand van het centraal gele-

gen Steenbrugge Dorp grenst aan het verdiepte Zandweteringpark. Daarmee wordt de kop van de zandrug als onderdeel van het wasbordpatroon manifest gemaakt.

Een centraal gelegen heuvel vormt de spil waar omheen het Dorp Steenbrugge is gevouwen.

Voor de inrichting van de noordelijke zone hebben we gezocht naar een bebouwingsconcept in open vorm in aansluiting op de erven aan de Wechelerweg. Deze hebben we gevonden in de vorm van erven en **buurtschappen**.

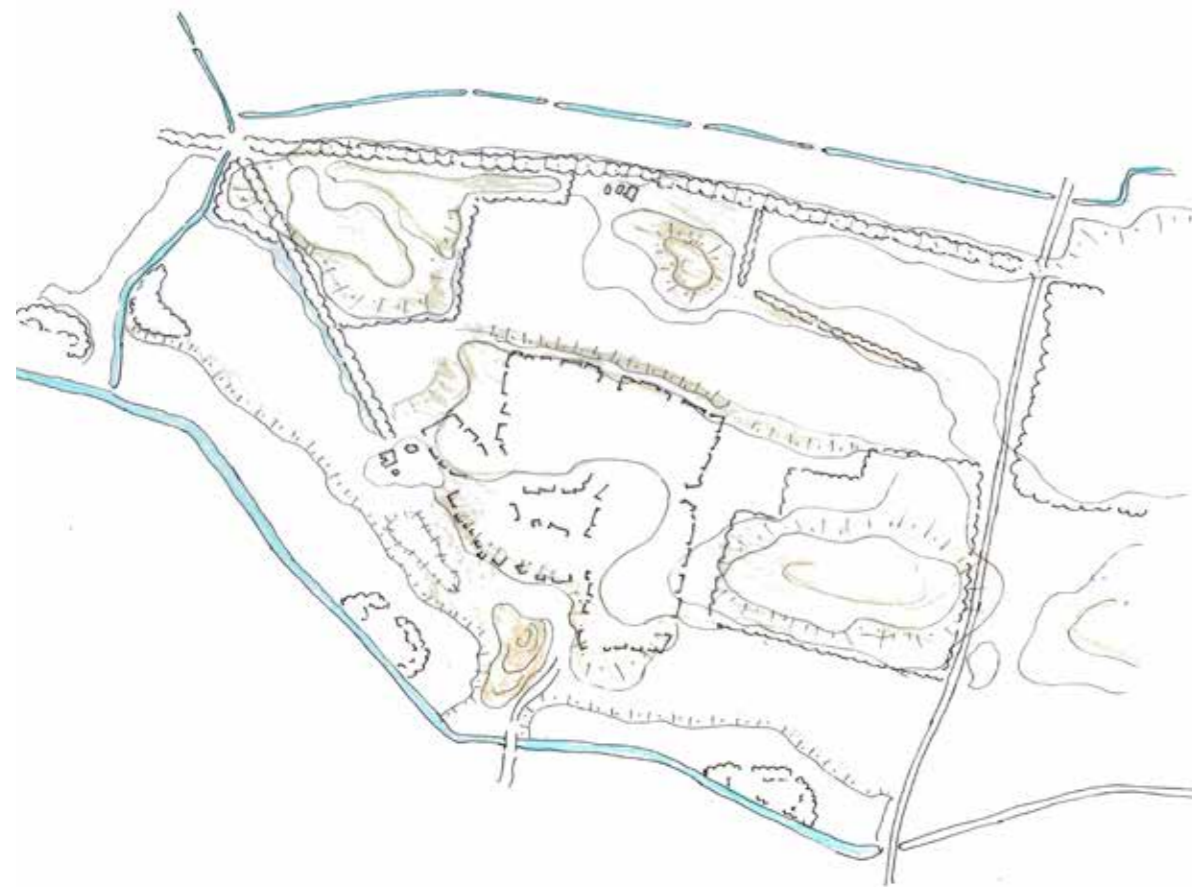
Vanuit de gedachte van groei van de Sallandse bosjes in het gebied en om een goede overgang naar het crematorium te maken breiden we de boszone van de begraafplaats uit in de hinderzone. Deze nieuwe bosstrook vormt een gesloten groene afscherming van het terrein van het crematorium en urnenveld rondom de vijver.

Aan de westzijde van het centraal in het gebied gelegen Steenbrugge Dorp wordt een woonmilieu met open bebouwing geprojecteerd. In aan-

sluiting op de boerderij Steenbrugge wordt losse bebouwing voorgesteld, die refereert aan de verspreid in Salland voorkomende **Zwermddorpen**.

De zone langs de Zandwetering vraagt specifieke invullingen waarin elementen van het nieuwe Zandweteringpark worden verweven met elementen van het bebouwingsconcept. Deze verweving is gevonden door, in aansluiting op het wasbordpatroon van de ondergrond, een tweetal nieuwe verhogingen met bebouwing aan het landschap toe te voegen met vrijkomende grond uit de verdiepte zandweteringzone. In de zone ten zuiden van de begraafplaats zijn nieuwe verhogingen manifest als onderdeel van het nieuwe parklandschap. Daarop wordt in een geclusterde setting **parkbebouwing** voorgesteld.

In het navolgende worden, in een aantal stappen, de bouwstenen van het planconcept getoond.



Bestaande ondergrond

3.1 Bestaande ondergrond

De eerste bouwsteen van het planconcept bestaat uit het aansluiten op de bestaande ondergrond van het wasbordpatroon en de steilrand.

De eerste zone is de natte zone van het Zandweteringpark. De nieuwe heuvel vormt de ruimtelijke spil waarachter Steenbrugge Dorp ligt "verscholen". De zandrug met op de kop de bestaande boerderij Steenbrugge is de tweede zone; deze wordt ruimtelijk manifest gemaakt met de Brink in Steenbrugge Dorp als hoogste punt. De derde zone wordt gemarkeerd door de steilrand.

Met deze zonering ontstaat een gradiënt van laag/nat gebied naar hoog/droog, steilrand en noordelijke zone tussen Sallandse bosjes. En vervolgens doorzichten naar het Sallands landschap.



Structurerende landschappelijke elementen en trechtermodel

3.2 Structurerende landschappelijke elementen en trechtermodel

De tweede bouwsteen bestaat uit het tot samenhang brengen van het overkoepelende trechtermodel op structuurniveau en het verbinden van lokale structurerende landschappelijke elementen.

Het zogeheten trechtermodel wordt vormgegeven via de Steenen Brug naar de Heuvel, de Brink, Groene Straat, Groene wig in de buurtschappen naar de Wechelerweg en het open landschap van het Salland.

In de oostwest richting zijn de zones van het ribbelpatroon voelbaar gemaakt door de structurerende planelementen: Zandwetering Park, oostwest groene straat tussen begraafplaats en boerderij Steenbrugge, steilrand, verbindende bomenrij door de buurtschappen met de bestaande houtwallen en tenslotte de Sallandse laan Wechelerweg.

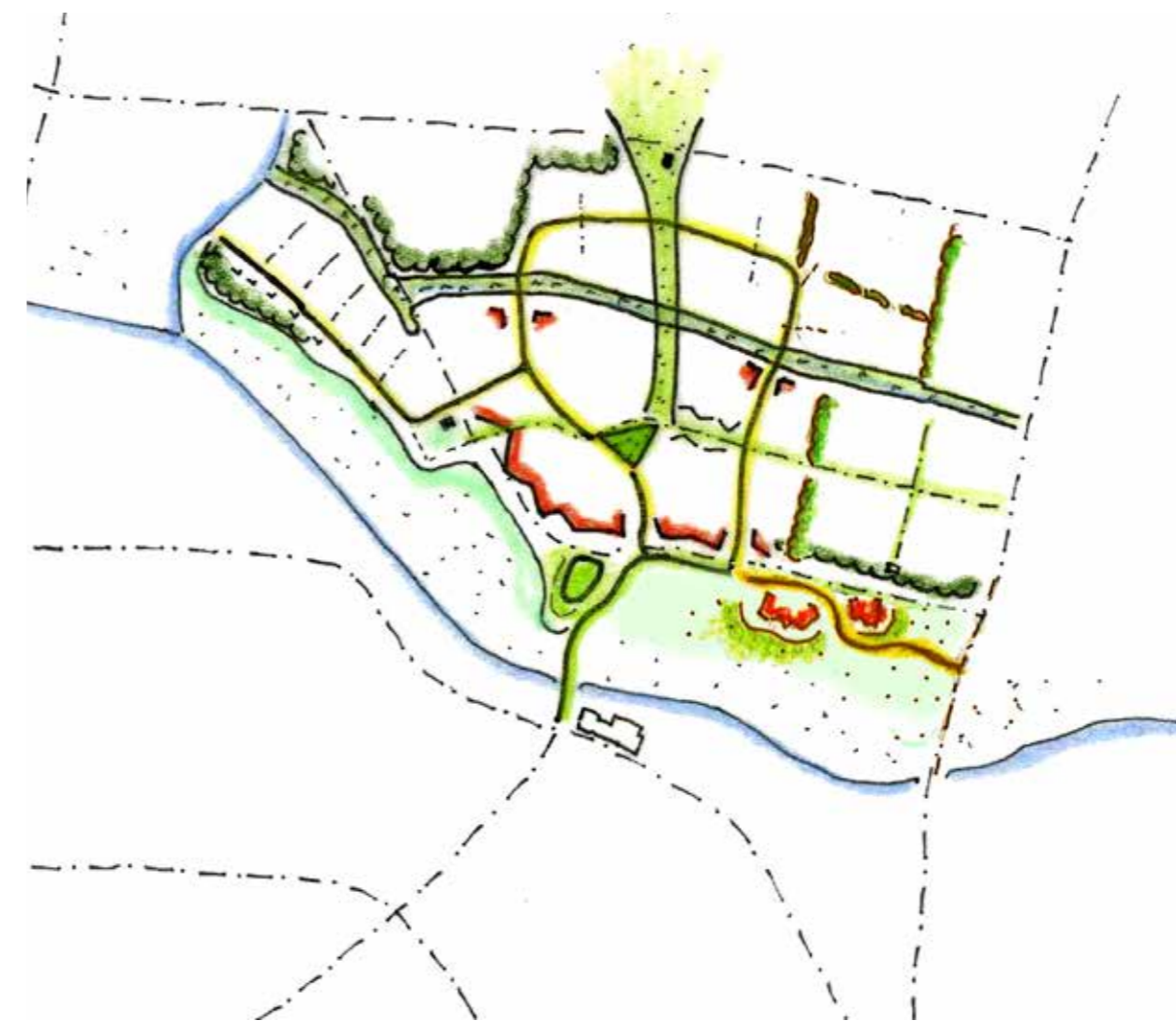


Woonthema's Steenbrugge en het narratief (stabilizers)

3.3 Woonthema's Steenbrugge en het narratief (stabilizers)

Het raamwerk van het landschap vormt de basis voor de derde bouwsteen van regiospecifieke woonmilieus van het planconcept. Op de centraal gelegen hoge zandrug ligt het nieuwe Steenbrugge Dorp. Aan de noordzijde wordt het woonmilieu de Buurtschappen in open bebouwing voorgesteld. Hier is de ruimtelijke relatie met het omringende landschap manifest. De zone ten westen van de boerderij wordt opgehoogd als overgangsgebied tussen het Sallandse Bosje en het Zandweteringpark. Hier wordt bebouwing in losse setting voorgesteld: het Zwermddorp. Aan de zuidzijde van de begraafplaats wordt een tweetal clusteringen van bebouwing geprojecteerd als nieuwe parkbebouwing: het Zandweteringpark.

De verbinding met de Sallandse identiteit wordt gezocht door middel van plekken en gebouwen met betekenis. Zoals in Sallandse dorpen en buurtschappen in de loop der tijden is ontstaan. Het "verhaal" van de plek wordt op een eigentijdse wijze manifest gemaakt. Hiertoe is een narratief geschreven (zie bijlage), als inspiratiebron voor de te ontwerpen ruimtelijke verschijningsvorm. Deze plekken en gebouwen fungeren als oriëntatiepunten oftewel stabilizers in het nieuwe woongebied Steenbrugge; dit zijn de mentale structurelementen.



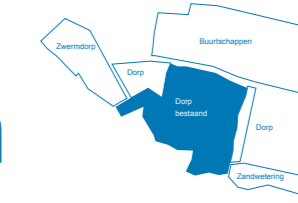
3.4. Hoofdstructuur routes

De vierde bouwsteen is een verdere bewerking van het planconcept naar samenhang en continuïteit van routes en planelementen.

Centraal element in Steenbrugge Dorp is de brink. Hier komen de hoofdroutes samen: de dorpsentree, de noord-zuid route naar het open landschap en de oost-west gerichte route, die refereert aan de vroegere verbindingsweg (situatie 1953) tussen de boerderij Steenbrugge en de Raalterweg. De oost-west gerichte wadi zone, ter plaatse van de steilrand, wordt op twee plekken gekruist door de hoofdontsluiting. Vanaf de hoofdweg worden ook de boerderij Steenbrugge en het Zwermddorp ontsloten. De ontsluiting van het woongebied op de Raalterweg wordt vormgegeven door een landschappelijk ingepaste slingerende ontsluitingsweg. De entree van Steenbrugge wordt gemarkeerd door de Heuvel in het Zandweteringpark.



4 Stedenbouwkundig plan



Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking en verfijning van het planconcept. Daarbij is het plan afgestemd op het gewenste programma, op de randvoorwaarden en richtlijnen van de gemeente Deventer, zoals deze zijn opgesteld voor Steenbrugge in het “Ontwikkelperspectief vervolgfases Steenbrugge” d.d. 10 oktober 2018, en op uitgangspunten van de planexploitatie. Dit heeft geleid tot een voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan. De verdeling van het woningbouwprogramma is mede gebaseerd op het beoogde ruimtelijke en functionele kader dat voortkomt uit het concept. Het stedenbouwkundig plan biedt een ruimtelijk/functioneel kader en planthematiek aan. In het navolgende is dit per deelgebied aangegeven.

Steenbrugge Dorp is als eerste uitwerking van het stedenbouwkundig plan uit 2009 vanaf 2017 in realisatie genomen met een programma van circa 400 woningen. Daartoe is in 2015 een stedenbouwkundig plan “Steenbrugge Dorp” vastgesteld. Het onderhavige stedenbouwkundig plan “Steenbrugge vervolg” is een uitwerking van het overige woongebied van het bestemmingsplan Steenbrugge.

Het onderhavige stedenbouwkundig plan is gebaseerd op het basisconcept van Steenbrugge uit 2009. De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn geactualiseerd. Dit heeft tot gevolg dat de thematiek van het Boswonen is verlaten ten gunste van uitbreiding van de omvang van de thematiek Buurtschappen. Daarnaast is de bebouwingstypologie en omvang van het te bebouwen gebied in het deelgebied Zandweteringpark gewijzigd. Vanwege een actualisatie van de hindercontour Geitenhouderij is het te bebouwen gebied verkleind en een grotere afstand tot de Raalterweg in acht genomen. De typologie van bebouwing en de vormgeving van de ontsluitingsweg in het Zandweteringpark is gewijzigd ten opzichte van het stedenbouwkundig plan uit 2009.

Het voorliggende stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg bestaat uit de volgende vier deelgebieden: Steenbrugge Dorp, Buurtschappen, Zwermdorp en Zandweteringpark. Het deelgebied Steenbrugge Dorp is een uitbreiding en voortzetting van het in realisatie zijnde dorp. Op twee plekken, te weten: noordwestzijde en oostzijde, worden woningen toegevoegd ter

afronding van dit deelgebied. Aan de noordzijde van het dorp is het deelgebied “buurtschappen” uitgewerkt in dit plan. Evenals aan de westzijde het deelgebied “Zwermdorp” en aan de oostzijde het deelgebied “Zandweteringpark”.

In het navolgende is per deelgebied de stedenbouwkundige karakteristiek geduid.



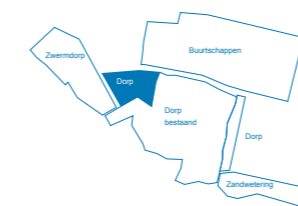
bestand Dorp en ruimtelijke hoofdstructuur vervolg



5 Deelgebieden en planprincipes

5.1.a Steenbrugge Dorp NW

Steenbrugge Dorp wordt aan de noordwestzijde gecompleteerd met bebouwing conform de contour van het deelgebied uit het stedenbouwkundig plan uit 2009. De begrenzing van het dorp is hier gebaseerd op het bestaande landschap; te weten de Sallandse laan naar boerderij Steenbrugge en de bosrand van het Sallands bosje. De dorpsstraat wordt verlengd in een splitsingspunt in zowel noordelijke richting naar de hoek/entree van het Sallands bosje en Buurtschappen, als naar de boerderij Steenbrugge/entree Zandweteringpark en het Zwermddorp. Het verkavelingsprincipe is een voortzetting van het bestaande in Steenbrugge Dorp: het grotere bouwblok van losse woonblokken met binnenruimte voor parkeren en pocketpark. De hoek van Steenbrugge Dorp wordt gemarkeerd met een gebouw met een verhaal; i.c. de stabilizer Don Jon. Dit is een appartementengebouw van 4 á 5 bouwlagen in het overgangsgedebied wadi naar de bosrand en laan.



Kenmerken van deelgebied Dorp NW:

- Afronding en completering van het Sallands Dorp
- maakt verbinding met Sallands Bosje
- Symboliseert rand van het dorp door middel van Don Jon als stabilizer



maquette Dorp noordwest



inspiratie



ruimtelijk schema



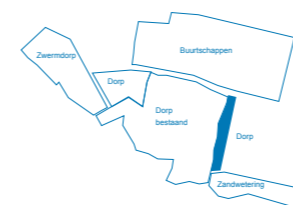
verkavelingsprincipe





5.1.b Steenbrugge Dorpsrand-Oost

De ruimtelijke samenhang van Steenbrugge Dorp en de begraafplaats op dezelfde "ribbel" van het onderliggende landschap komt tot uitdrukking door de positionering van de bouwblokken en de openbare ruimte. De oostrand van Steenbrugge Dorp wordt vormgegeven met een bebouwingstrand langs de oostzijde van de Dorpsstraat waarin doorzichten zijn opgenomen naar de groene omzoming van de begraafplaats. Daarmee wordt de begraafplaats als entiteit onderdeel van het dorp op een informele, niet gemonumentaleerde wijze. De groene straat in oost-west richting wordt ruimtelijk beëindigd in spiegeling driehoekige ruimte en gecontinueerd als voetpad naar de begraafplaats. Langs de begraafplaats is een groenzone opgenomen met een recreatief voetpad als één van de vele ommetjes in Steenbrugge. Deze groenzone is van belang om uit pieteit woningen op voldoende afstand te houden tot de begraafplaats. Tevens is deze zone noodzakelijk uit oogpunt van hinder. De tuinzijde van de woningen aan de oostrand grenst aan deze landschappelijke zone en gaat daar een verbinding mee aan.



Kenmerken van deelgebied Dorpsrand -Oost:

- Afronding en completering van het Sallands Dorp
- Maakt verbinding met begraafplaats
- Straat met dorps karakter en doorzichten naar begraafplaats



Maquette Dorpsrand oost



5.2 Buurtschappen

De erven en buurtschappen uit het Salland zijn de inspiratiebron voor dit deelgebied. Het bebouwingspatroon heeft een open karakter met doorzichten naar het omringende landschap. De erven zijn hier uitgegroeid tot buurtjes. Het erf is de gemeenschappelijke identificatieruimte voor de bewoners. In totaal zijn er drie buurtschappen ontworpen ieder onderverdeeld in een noordelijke en zuidelijk deel. Centraal tussen de eerste twee buurtschappen is de noord-zuid gerichte recreatieve groenzone, de zogeheten groene wig uit het trechtermodel, gesitueerd als vista op het Sallands landschap. Tussen de tweede en derde buurtschap is een groenzone met een ander karakter; een wadizone langs de bestaande houtwal. De hoofdrichting van de erven volgt de oost-west richting van het wasbordpatroon. Hierdoor ontstaat een samenspel van twee richtingen: noord-zuid lijnen verbonden met landschap en oost-west lijnen van erven op de zandrug.

De randen van de buurtschappen worden gevormd door landschappelijke elementen. Aan de zuidzijde is de wadi-zone en aan de noordzijde de Wechelerweg met doorzichten naar het Sallandse landschap. Tussen de buurtschappen zijn twee groene zones, zoals bovenstaand genoemd. De buurtschappen worden begrensd

door het Sallands bosje aan de westzijde en het nieuwe bos aan de oostzijde, waarin/achter het crematorium is gesitueerd.

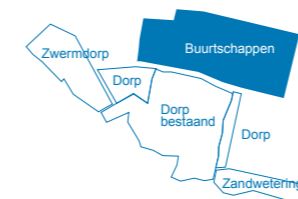
De oorsprong van de buurtschappen is het erf waaromheen woningen in verschillende typen zijn gegroepeerd. De woningen zijn georiënteerd op dit erf, of met de voordeur of indirect via een woonpad. Het parkeren vindt plaats op de erven.



maquette Buurtschappen

Kenmerken:

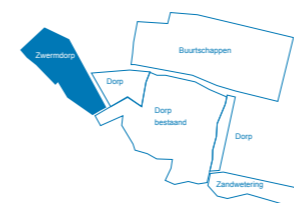
- Refereert aan Sallandse buurtschappen ontstaan vanuit een erf
- Openheid van erfbebouwing met sterke relatie omliggende landschap
- Oorspronkelijk erf als kern is herkenbaar in bebouwing en openbare ruimte
- Totaal Buurtschappen van drie maal twee erven is herkenbaar door groene zones hoofdstructuur en samenhang in noordelijk en zuidelijk deel
- Unieke verbijzondering is de Havezate aan de wadi met relict van oprijlaan vanuit noorden herkenbaar als zichtlijn en struinp pad langs bestaande houtwal





5.3 Zwermdorp

Vrijstaande, verspreid in het landschap voorkomende bebouwing is de referentie van het Zwermdorp. Dit kan worden geassocieerd met een zwerm woningen; samen vormen zij een zwermdorp. Dit deelgebied heeft een bijzondere landschappelijke ligging tussen Sallands bosje en Zandweteringpark. Het plan voor dit gebied bestaat uit gebogen ruimtelijk besloten straatjes tussen bos en park als kader voor de ontwikkeling vrije kavels. De parkrand wordt beleefbaar gemaakt door de oost-west gerichte straat op het grensgebied van het park. Een lichte knik in deze weg versterkt de oriëntatie op het park. Op het grensgebied van het park en bij de entree zijn een aantal specifieke woningtypen gesitueerd, de Hallehuizen als stabilizers, die enerzijds refereren aan de sfeer van een erf (in samenhang met erf boerderij Steenbrugge) en anderzijds bijzondere woningtypologie bevatten in de vorm van een hofje voor kleine huishoudens.



Kenmerken:

- Refereert aan verzameling van verspreid liggende woningen in het Sallands landschap
- Verscheidenheid aan woningtypen
- Hallehuizen refereren aan Sallands boerderijtype en zijn herkenbaar gesitueerd aan de rand van het dorp tegen het Zandweteringpark en zijn een harmonisch vervolg op de dorpsrand van Steenbrugge Dorp.



inspiratie



verkevelingsprincipe



ruimtelijk schema

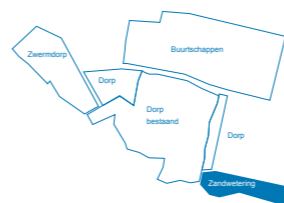


maquette Zwermdorp



5.4 Zandwetering

In dit deel van het Zandweteringpark streven we naar een bebouwingsconcept dat "te gast" is in het park. Uitgangspunt is een concept van compacte clustering van bebouwing op een lichte verhoging in het parklandschap. De woningen zijn zowel georiënteerd op het lager gelegen landschap van het Zandweteringpark als op de bosrand van de begraafplaats. Parkeren vindt plaats onder de middenruimte van de clustering. De woningtypologie is sterk verweven met het omliggende parklandschap door toepassing van bijvoorbeeld een splitlevel en een loggia/terras met uitzicht op het park. Er zijn geen privétuinen aan de parkzijde; hier is de collectieve ruimte van het park uitgangspunt.



Kenmerken:

- Groepering van woningtypen op de heuvels en ribbels van het Sallands landschap
- Sterke ruimtelijke relatie van de woningen met het landschap van het park
- Groepering van woningen rondom een binnenplaats als sociale ruimte van de bewoners



inspiratie



ruimtelijk schema



verkavelingsprincipe



maquette Zandweteringpark

6 Samenhangende planelementen

Struicturelement N Z - 1 “Groene spie”

Dit structurelement is als noord-zuid route vanuit het concept van “de groene spie” ontworpen. Hiermee wordt beoogd een verbinding te leggen tussen de stad en het Sallands landschap; het zogeheten trechtermodel. In deze route wordt de zonering van zandruggen in de ondergrond duidelijk voelbaar en zichtbaar. Deze route begint vanuit Keizerslanden met de oversteek via de nieuwe Steenen Brug over de laaggelegen Zandwetering met een ruime zichten naar het oosten en westen. Na de dorpsentree is de brink een splitsingspunt voor voetgangers. In noordelijke richting ontwikkelt de ruimte zich naar “breder” groene ruimte. In het Sallands dorp is de ruimte duidelijk begrensd door bebouwing. Na de oversteek van de wadi bij de steilrand ontwikkelt de route zich als onderdeel van een parkzone, die doordringt in het woongebied. De route gaat over de hoger gelegen ontsluitingsweg, als kenmerk van de ribbel van het Sallands landschap, naar het erf van de bestaande boerderij aan de Wechelerweg. Hier is visueel contact met open Sallandse landschap en is de route aangesloten op de Wechelerweg. Er wordt een vista geboden op het Sallandse landschap.



“Ruimtelijke verbinding Zandweteringpark – Sallands landschap”

De oostelijke dorpsstraat van Steenbrugge Dorp passeert de steilrand en wadi naar de noordelijk gelegen buurtschappen. In noordelijke richting wordt verbinding gelegd met de bestaande houtwal die aansluit op de Wechelerweg. Hiermee wordt een kans geboden een ruimtelijke verbinding te maken als geleidingszone tussen de buurtschappen en een ruimtelijke verbinding te leggen met het Sallands landschap ten noorden van de Wechelweg. De open ruimte wordt ingezet om de Havezate als oriëntatiepunt en stabilizer een landschappelijke omgeving te bieden. Daarnaast wordt de ruimte benut voor de wateropvang in de vorm van een wadi die aansluit op de wadi langs de steilrand. Op hoger schaalniveau legt dit structurelement verbinding tussen het Zandweteringpark en het Sallands landschap. Dit element is complementair aan het structurelement “Groen Spie” via de brink in Steenbrugge Dorp.



Structurelement O W - 1 “zuidelijke bebouwingsrand”

De inzet is een gedifferentieerde dorpsrand van Steenbrugge in schaal en korrelgrootte zoals de randen van de Sallandse dorpen.

Via de zuidelijke bebouwingsrand wordt de verbinding gelegd tussen de Sallandse laan aan de zuidzijde van de begraafplaats en de Sallandse laan naar de boerderij Steenbrugge. De dorpsrand bestaat uit drie delen. Het middendeel is om de heuvel gebogen. Vanuit de toegang Keizerlanden gezien “verdwijnt” het dorps silhouet achter de heuvel. Het oostelijk en westelijk deel van de dorpsrand grenst direct aan het Zandweteringpark.

De oostelijke bebouwing van het Zandweteringpark is eigenzinnig ten opzichte van de dorpsrand. Een clustering van bebouwing rijst op vanuit het parklandschap tegen de achtergrond van de bosrand van de begraafplaats.

Aan de westzijde van de rand van Steenbrugge Dorp maakt de boerderij Steenbrugge, in casu het theehuis, met het erf onderdeel uit van het Zandweteringpark. Via dit erf is er verbinding met Diepenveen door de laan in het Sallands bosje. De rand van het Zwermddorp is divers van karakter en ligt onder het silhouet de bosrand van het Sallands bosje. In westelijke richting zijn typerende bouwvormen van het type Hallehuizen op de overgang naar het parklandschap. Deze bebouwing “verdwijnt” achter de beplanting van de boomgaard, die grenst aan de Borgeler Leide.



Structurelement O W - 2 “centrale oost-west route”

De centrale oost-west route legt een verbinding over de zandrug tussen de boerderij Steenbrugge, de begraafplaats en de Raalterweg. Deze route refereert aan de voormalige route (1953) naar de Raalterweg. Het doel is een recreatief ommetje. Een wandeling door het dorp en het park van de begraafplaats. Op deze route wordt het landschap en de dorpse ruimte op een bijzondere manier beleefd.

De route via Steven Coldeweijpad en De Gebroeders Cohenstraat in Steenbrugge Dorp ingericht als groene straat. Deze route maakt onderdeel uit van een wandeling als ommetje via de begraafplaats, het Zandweteringpark, de heuvel naar de boerderij Steenbrugge.



Structuurelement O W - 3 “oost-west Wadi”

Ter plaatse van de bestaande noordelijke steilrand van het Sallands dorp wordt een wadi opgenomen.

Langs de zuidzijde van deze wadi is een wandelroute mogelijk via de straat. Deze route sluit in het oosten via de hoofdentree van de buurtschap aan op het padenstelsel van de begraafplaats en het crematorium. De route wordt doorgetrokken in westelijke richting langs de bestaande bosrand. Hier sluit dit pad via het Sallands bosje aan op de laan naar de boerderij Steenbrugge en via de gebogen straat van het Zwermddorp op de voetpaden van het Zandweteringpark.



Structuurelement O W - 4 “oost-west verbinding” “Inheemse bomenparade”

Het centraal gelegen structuurelement in de zone buurtschappen legt verbinding tussen de bosgebieden in de uiteinden van deze zone. De verbinding is vooral een groene verbinding met ecologische waarde en bestaat uit een “inheemse bomenparade”. Hier komt een diversiteit aan boomsoorten uit het Salland. Dit in contrast met de soorten uit de Springer begraafplaats. Die soortenkeus wordt voortgezet in het oost-west structuurelement OW – 2: de groene straat en brink. De OW-verbinding door de buurtschappen bestaat uit de bestaande houtwal met nieuw voetpad door de oostelijke buurtschappen en vervolgens uit de ontsluitingsweg door de andere twee buurtschappen. De ruimte van deze ontsluitingsweg wordt ingeplant met veel bomen in grote groenvakken, waardoor een “gesloten” bomendak ontstaat. Dat is van belang voor de ecologische verbinding van de boomkruinen. De weg ligt op het hoogste punt van de buurtschappen; op de ribbel van het Sallands landschap. Afwatering gaat naar het noorden en het zuiden naar de centrale wadi.



7 Morfologie

Aan het morfologisch patroon is de ruimtelijkheid en transparantie af te lezen. In het totale plan zijn verschillende ruimtetypen ontworpen. Het Sallands dorp kent een ruimtevormende bebouwing van woningblokken. Aan de randen is een lossere korrel aanwezig. De buurtschappen bestaan overwegend uit een oost-west gericht open bouwblok patroon. Het Zwermddorp bestaat uit een patroon van losse bebouwing; de gebogen straten tussen bos en park zijn introvert met aan de parkrand zichtpunten op het park. De blokken in de Zandwetering zijn als entiteit samenhangend gepositioneerd in het parklandschap.



8 Stabilizers en ankerpunten

In het stedenbouwkundig plan zijn een aantal gebouwen en stedelijke ruimtes van belang omdat ze bijdragen aan het gevoel voor oriëntatie: de stabilizers. Deze gebouwen en stedelijke ruimtes vormen de zogeheten mentale kaart van Steenbrugge. Dat zijn de plekken in het plan, die kunnen worden aangemerkt als dragers van de identiteit. De oorsprong de objecten en plekken van wordt beschreven in het narratief / verhaal van Steenbrugge. Dit is als bijlage opgenomen.

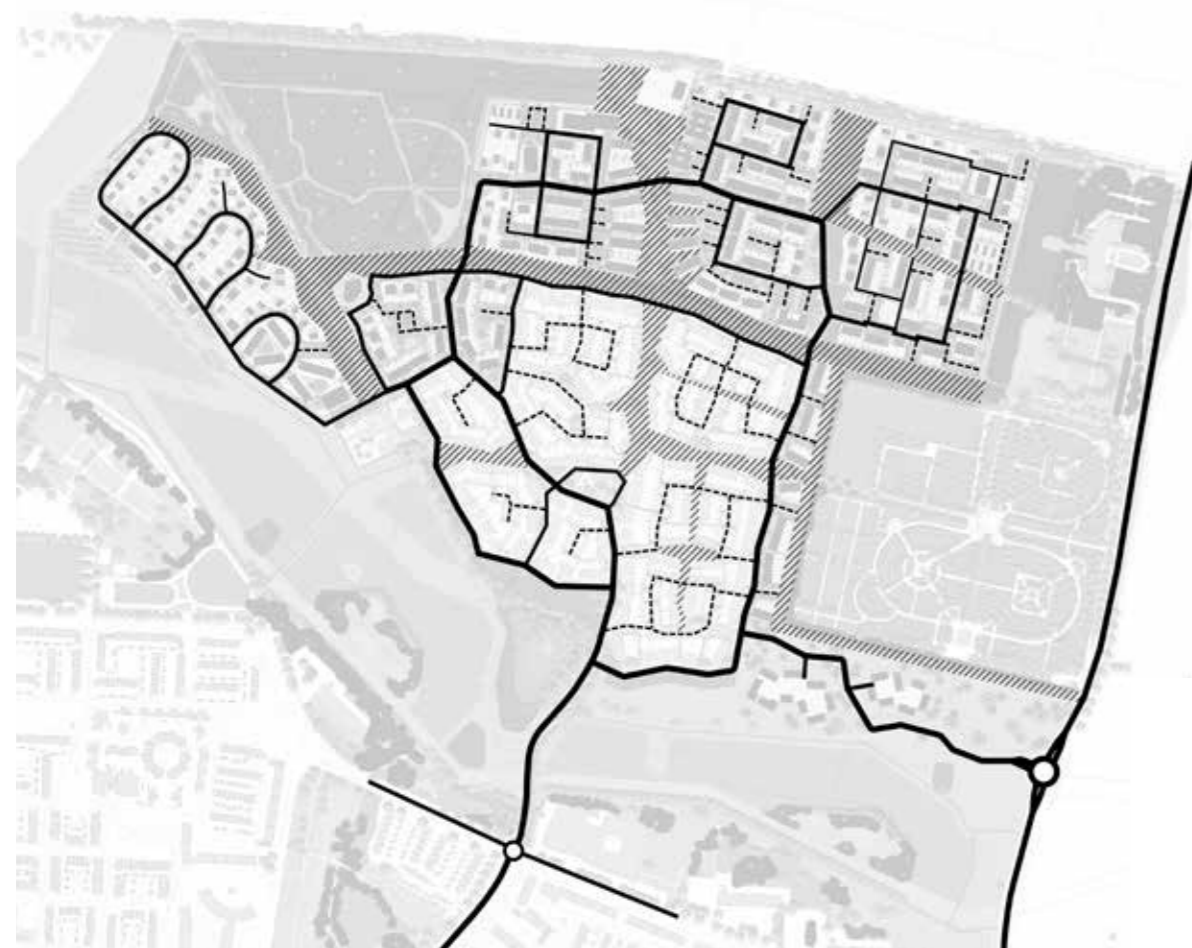
Als vervolg op de stabilizers van Steenbrugge Dorp zijn in het plan voor Steenbrugge-vervolg de volgende stabilizers/ ankerpunten aanwezig:

1. Don Jon
2. Havezate
3. Hallehuizen
4. Erven (3 stuks)
5. Boerderij Sallands Bosje
6. Schuren
7. De schuur








9 Planfacetten





Auto's

LEGENDA

-  hoofdontsluiting
-  secundaire ontsluiting
-  tertiaire ontsluiting
-  ontsluiting parkeren
-  autovrije zone

9.1 Autonetwerk

Steenbrugge Dorp is aangesloten op de wegenstructuur van Deventer in het verlengde van de Karel de Grotelaan in Keizerslanden. Deze weg wordt gecontinueerd over de Zandwetering naar het dorp Steenbrugge via een licht gebogen tracé. Deze 50 km-weg bestaat uit een gescheiden profiel voor autoverkeer, vrijliggend fietspad en voetpad. Deze ontsluitingsweg sluit aan op de ringstructuur van het Steenbrugge, (stedenbouwkundig plan 2009). Deze weg is als 30 km weg, te typeren als erftoegangsweg. Vanaf deze ringstructuur worden alle deelgebieden ontsloten. De buurtschappen ten noorden van Steenbrugge Dorp sluiten hier op aan; het Zwermddorp aan de westzijde is via de ontsluitingsweg langs de boerderij Steenbrugge ook hierop aangesloten. De ontsluitingsweg naar de oostelijke woonclusters in het Zandweteringpark is aangesloten op de Raalterweg. Deze weg is landschappelijk ingepast en heeft een meanderend verloop. Deze weg is niet, zoals de ontsluitingsweg vanuit Keizerslanden, bedoeld als hoofdontsluiting van Steenbrugge maar geldt als erftoegangsweg primair voor ontsluiting van de woonclusters.



De woonstraten in de deelgebieden worden ingericht als shared space gebieden, daarbij is de auto te gast. Aan de ringvormige ontsluitingsstructuur van Steenbrugge worden lussen van woonstraten gekoppeld waarmee de woningen en parkeergebieden worden ontsloten.

In de opzet van de verkeersstructuur van Steenbrugge is het primaat aan de voetganger, vanuit die doelstelling zijn er zones bepaald die geheel autovrij zijn.



Fietsers

LEGENDA

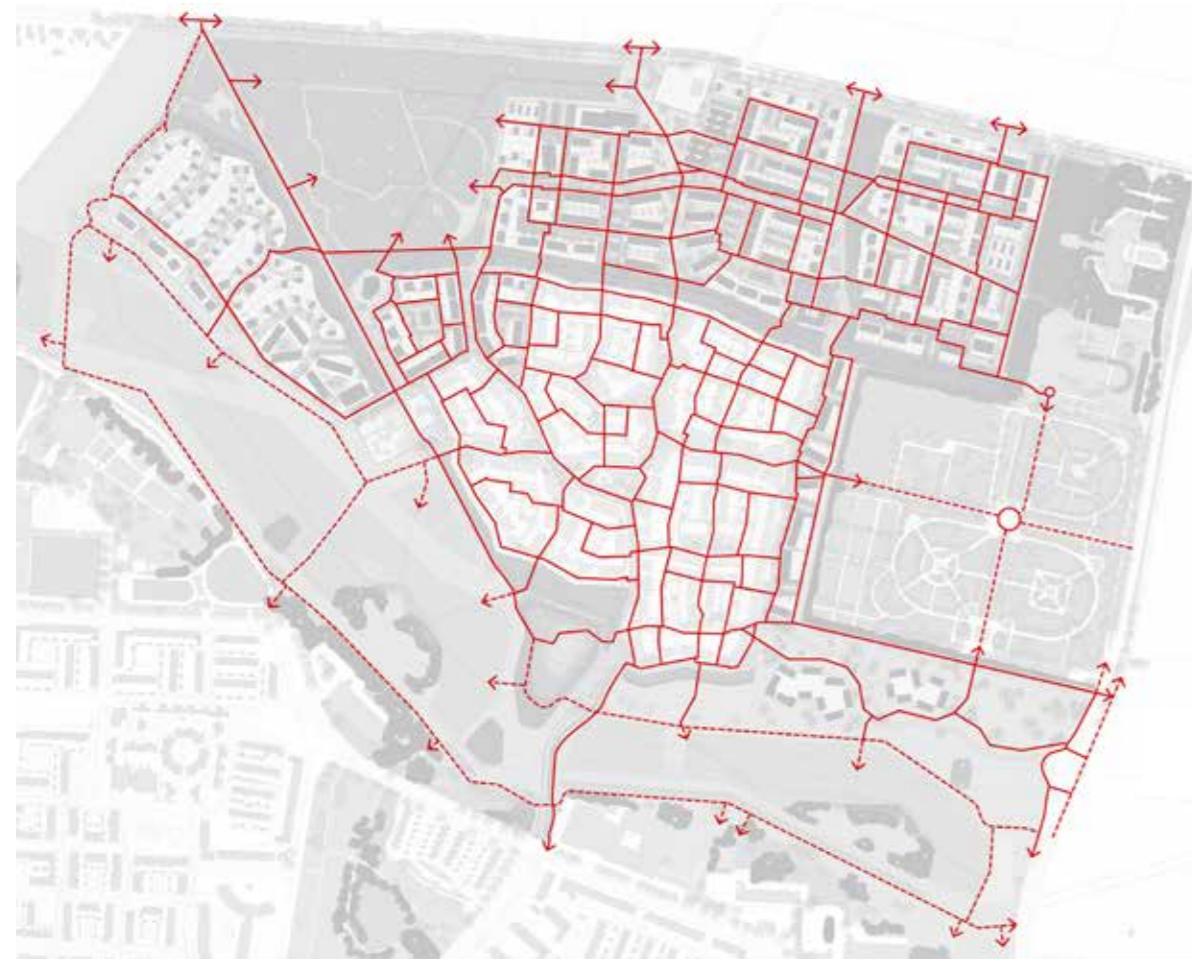
-  fietsnetwerk
-  exclusieve voetgangerszone

9.2 Fietsnetwerk

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

Alleen langs de hoofdontsluitingsweg naar Keizerslanden is een vrij liggend fietspad gerealiseerd.

Op de kaart zijn de hoofdroutes voor fietsverkeer aangegeven.



Voetgangers

LEGENDA

- voetpaden netwerk
- - - voetpaden netwerk omgeving

9.3 Voetpaden netwerk

In Steenbrugge staat in de openbare ruimte het verblijven en ontmoeten centraal. De voetgangers hebben prioriteit. Een fijnmazig stelsel van wandelpaden zorgt voor een recreatieve beleving van de woonomgeving en de landelijke omgeving van Steenbrugge zoals via de klompepadten is te beleven.

Het netwerk van voetpaden is het meest fijnmazige netwerk in Steenbrugge. Het op de kaart aangegeven netwerk van routes voor voetgangers is uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte.



wandelen rondom Steenbrugge



waterhuishouding

LEGENDA

- wadi met afwateringsrichting
- hoger gelegen delen
- water omgeving

9.4 Waterhuishouding

Het Waterhuishoudingsplan dat in 2009 is opgesteld voor het stedenbouwkundig plan Steenbrugge 2009 is het vertrekpunt voor de onder handen zijnde actualisatie.

De uitgangspunten en doelstellingen op dit onderwerp zijn in planvorming van het stedenbouwkundig plan al opgesteld en onderzocht. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd in de facetnota "Water Steenbrugge" (Royal Haskoning, 2009). Vanuit stedenbouwkundige optiek (bewustwording) streven we zoveel mogelijk naar natuurlijke en zichtbare oplossingen voor de afvoer van schoon hemelwater. De wadi leent zich daar goed voor. In de zone rondom de wadi wordt het hemelwater zichtbaar via open goten afgevoerd. In de randzone aan de zuid- en westzijde van het Sallands dorp is dit eveneens mogelijk. Daar stroomt het water zichtbaar af naar kleinere wadi's in de randzone van het park. De noordelijk gelegen buurtschappen stromen af naar de randen op wadi's en greppels langs de bosranden. In het zwermddorp kan eveneens het water via open goten afstromen naar de wadi. Ook bij de bebouwing in het Zandweteringpark is, gezien het geringe verharde oppervlak, infiltratie goed mogelijk.



Groenstructuur

LEGENDA

- parkzone
- wadi zone
- bos
- + bomen

9.5 Groenstructuur

Op de kaart van de groenstructuur is het bijzondere karakter van Steenbrugge duidelijk afleesbaar. De omringende landschapselementen van de woongebieden zijn zeer divers: laag/nat en ruig in het Zandweteringpark, hoog/droog en formeel op de begraafplaats, natuurlijk in het bos langs de Wechelerweg. Mede door deze kwaliteit is compacte bebouwing van het woongebied verantwoord; het groen ligt binnen handbereik.



Spelaanleidingen

LEGENDA

- spelaanleidingen 0 tot 5 jaar
- spelaanleidingen 6 tot 12 jaar
- afstand tot woning, 100m.

9.6 Spelaanleiding

Bij spelen in de woonomgeving hebben we in de eerste plaats gekeken naar een spannende en veilige woonomgeving. Spelaanleidingen in de woonomgeving zijn belangrijk. Aanvullingen in de vorm van speeltoestellen zullen we vooral moeten zoeken in natuurlijke elementen zoals boomstammen. Er worden drie leeftijdscategorieën onderscheiden, die ieder hun eigen actieradius hebben. Vooral voor lagere leeftijdscategorieën worden in de woonwijk speelgelegenheden gecreëerd. Voor de hogere leeftijden biedt vooral het zandweteringpark mogelijkheden.





Legenda woningcategorie



N.B. De verdeling van woningcategorieën op bijgaande kaart is indicatief. De meest actuele verdeling volgt in een separate kaart.

code	beuk	p-norm	categorie	totaal
	4,8	1,5	SH	173
	4,8	1,5	SK 185.000	35
	4,8	1,5	SK 200.000	75
	5,1	1,8	VS 220.000	26
	5,4	1,8	VS 250.000	62
	5,7	1,8	VS 275.000	81
	6	1,8	VS 290.000	81
	6	2	VS 310.000	30
	6	2	VS 345.000	91
	6,6	2	VS 420.000	14
	7	2,1	VS 460.000	2
		2,1	PO (300)	30
		2,1	PO (450)	61
		1,5	PO WW	10
		0,5	CPO	26
		1,3	low rise tags	
			TOTAAL	795

9.10 Programma

Steenbrugge wordt een woonwijk van circa 1200 woningen waarin geen bijzondere voorzieningen worden gerealiseerd. De oriëntatie is op de voorzieningen van Keizerslanden. Het wijkvoorzieningscentrum is op het overgangsgebied aan de Zandwetering gerealiseerd. In dat centrum zijn tevens onderwijsvoorzieningen opgenomen. Voor de levendigheid van de woonwijk is het van belang dat de wijk meer wordt dan alleen wonen. In dat kader streven wij er naar om op bepaalde plekken in Steenbrugge mogelijkheden te scheppen voor kleinschalige voorzieningen en werkgelegenheid. In dat kader valt te denken aan concepten als woon-werkwoningen, zoals: woningen met praktijk aan huis; dienstverlening; ateliers; administratiekantoor; ontwerp bureau; uitlaatservice; artspraktijk. In het vervolgtraject van uitwerking van dit stedenbouwkundig plan verdient het sterk aanbeveling dit onderwerp verder te onderzoeken en dit in de programmering mee te nemen.

Steenbrugge wordt een woonwijk met 1200 woningen in verschillende woning- en prijscategorieën. Het stedenbouwkundig plan is hierop gebaseerd. In het voorliggende stedenbouwkundig plan voor Steenbrugge vervolg zijn 795 woningen opgenomen in een verdeling volgens de tabel. In Steenbrugge Dorp worden 405 woningen gerealiseerd.



RUIMTEGEBRUIK FASE 2-3	
Plangrens	331.940 m2
Buiten eigendomsgrens	7.255 m2
uitgeefbaar	129.730 m2
verharding rijbaan	17.005 m2
openbare ruimte	185.205 m2

9.11 Ruimtegebruik

Het stedenbouwkundig plan voor Steenbrugge vervolg kent een uitgiftepercentage van circa 40%. In bijgaande kaart zijn de deze gebieden aangeduid. De openbare ruimte bestaat voor circa 10 % uit een verharding en de overige 90% is groen en shared space gebied, dat naast de verkeersfunctie ook als pleinruimte een belangrijke rol vervullen voor het recreatief gebruik.

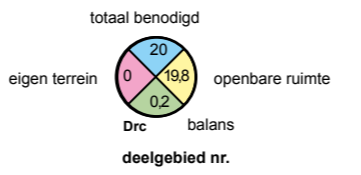
De woningdichtheid van het plan is circa 23 woningen per hectare. Dit getal ligt tussen een tuindorp- en tuinstadmilieu in en is vergelijkbaar met het referentiebeeld van Sallandse dorpen. Het aandeel groenen shared space komt neer op circa 43 m2 groen per woning. Betrekken we hierbij de situering van de woongebieden in een volledig groene en grotendeels recreatief ingerichte groene omgeving, dan kunnen we stellen dat Steenbrugge een groene woonwijk is.



9.12 Parkeerbalans

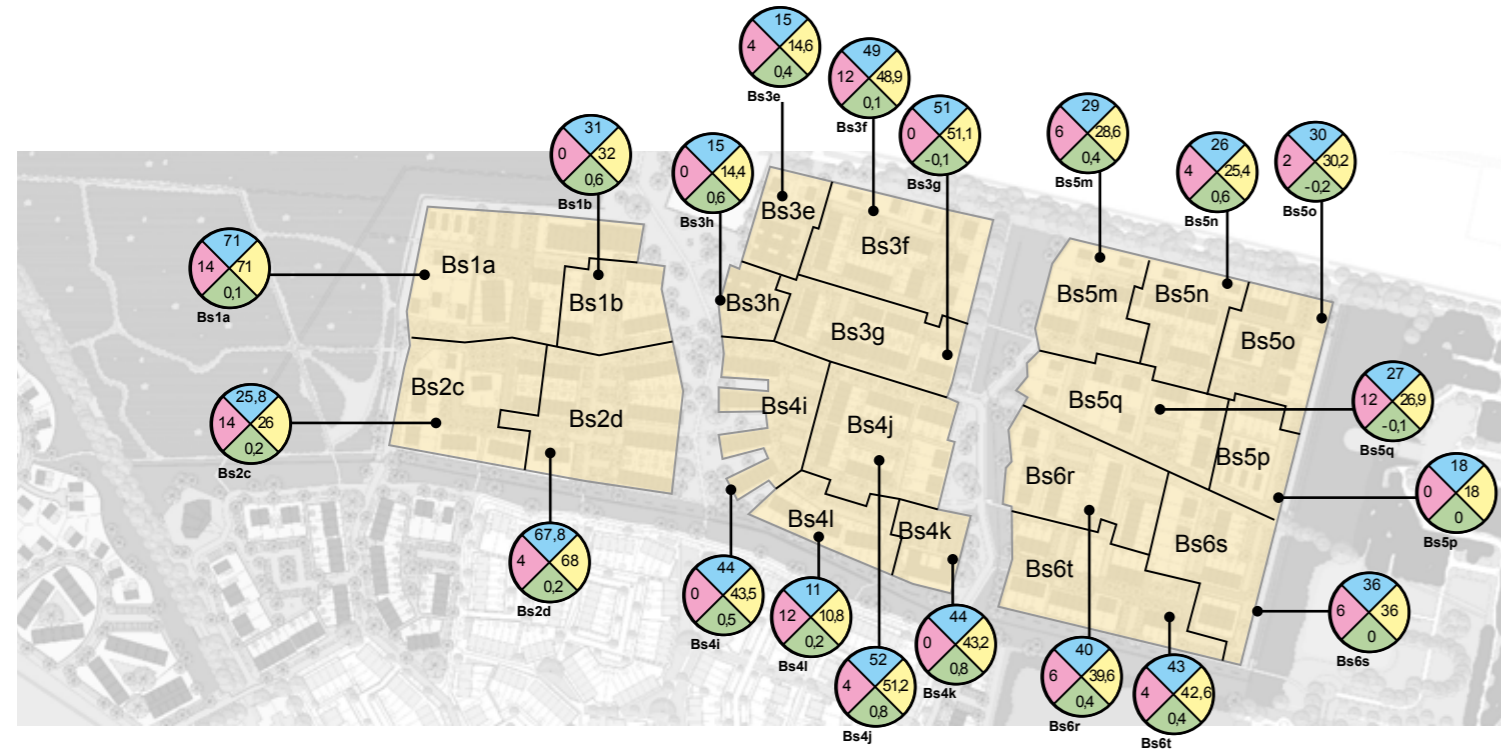
In de woonomgeving staat de verblijfsfunctie voorop. Daarom is het van belang dat parkeer-voorzieningen duidelijk zijn vormgegeven en het principe voor de gebruikers duidelijk is. In het Sallands dorp zijn in de binnenhoven parkeer-voorzieningen opgenomen. Dit voorkomt grote loopafstanden en zoekverkeer. De straat wordt daarmee vrij gehouden van veel parkeerplaat-sen ten gunste van de verblijfsfunctie. Het aantal parkeerplaatsen is evenwichtig verdeeld over de wijk. Als berekeningsgrondslag voor de parkeer-behoefte is gehanteerd 1,6 parkeerplaats voor de categorie goedkoop, 1,8 parkeerplaats voor de categorie midden en 2 parkeerplaatsen voor de categorie duur. Er geldt dat er minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning in het openbaar gebied aanwezig moeten zijn. Voor het parkeren op eigen erf is de berekeningswijze volgens CROW gehanteerd.

LEGENDA



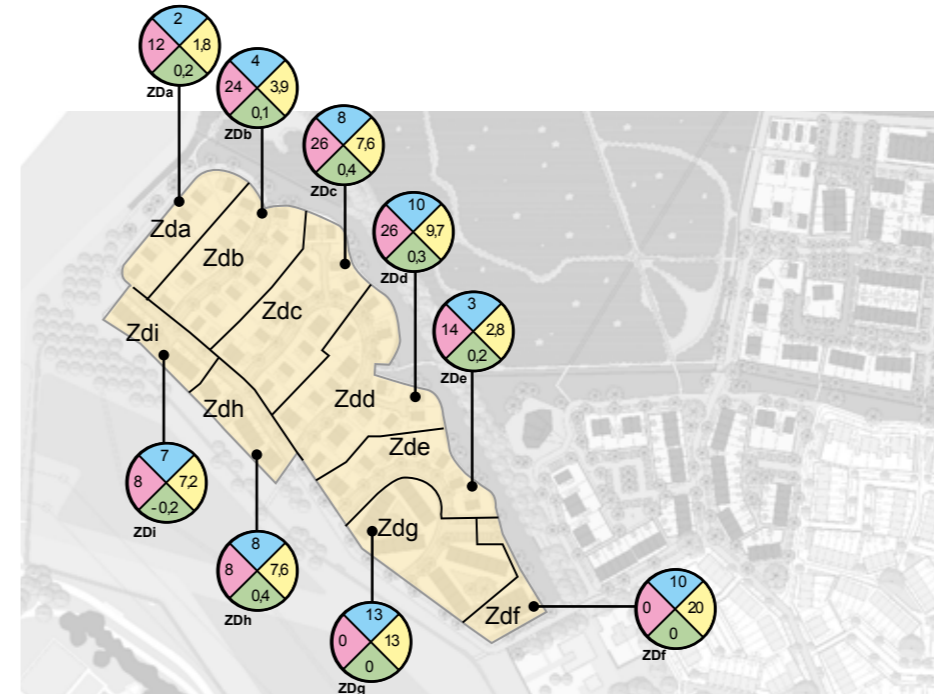
Deventer - Steenbrugge vervolg							14-01-2021																
							G G G --- G																
minimaal aantal p.p. openbaar toegankelijk (per woning):							0											0,3					
zone	Huur sociaal	vrkooplaag	Koop-hoekwoningen	Zfkap	Vrijstaande woning		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	controle	p.p. eigen terrein	p.p. totaal benodigd	p.p. min. openbaar toegankelijk	p.p. totaal aanwezig	verschil
D-a			15			15	0	1	1	2	2	3	3	1	1	1	1	27	0	32,4	5,4	33	0,6
D-b			8	4		12	25				4							28	4	18,4	3,6	19	0,6
D-c	6		15	2	1	28	5				3							8	3	46,3	8,4	47	0,7
D-d			14	4	1	19	15				5							20	5	30,3	5,7	31	0,7
DR-a	14					14	11											11	0	21	4,2	21	0
DR-b			5			5	32											32	0	9	1,5	9	0
DR-c		6	6			12	23											23	0	19,8	3,6	20	0,2
DR-d		5	6			11	0											0	0	18,3	3,3	19	0,7
						0	23											23	0	0	0	0	0
						0	13											13	0	0	0	0	0
						0	31											31	0	0	0	0	0
						0	20											20	0	0	0	0	0
						0	22											22	0	0	0	0	0
						0	11											11	0	0	0	0	0
						0	16											16	0	0	0	0	0
						0	17											17	0	0	0	0	0
						0	13											13	0	0	0	0	0
						0	14											14	0	0	0	0	0
totaal	20	11	76	10	2	119	318	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	330	12	195,5	121,2	199	3,5





Deventer - Steenbrugge vervolg					24-08-2020	
					0	0,3
minimaal aantal p.p. openbaar toegankelijk (per woning)						
zone	1,1	1,5	1,8	2	2,1	
Bs1-a	30	14	8	5	57	84,9
Bs1-b			13	4	17	31,4
Bs2-c		8	4	6	24	43,8
Bs2-d		38	6	2	46	71,8
Bs3-e			8	2	10	16,6
Bs3-f		15	10	3	35	60,5
Bs3-g		23	2	2	33	51,1
Bs3-h			8		8	14,4
Bs4-i		29			29	43,5
Bs4-j		12		6	32	55,2
Bs4-k			24		24	43,2
Bs4-l			6	6	12	22,8
Bs5-m		10	4	2	20	34,8
Bs5-n		12	4		16	29,4
Bs5-o		6	5	2	13	32,2
Bs5-p		6	5		11	18
Bs5-q			12	6	21	39,9
Bs6-r		20	2	6	28	45,6
Bs6-s		8		6	24	42
Bs6-t			17	0	25	46,6
totaal	30	210	166	56	31	493

Deventer - Steenbrugge vervolg													18-11-2020				
													0	0,3			
minimaal aantal p.p. openbaar toegankelijk (per woning)																	
zone	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K						
Bs1-a	27	4	1	2	1	1	2	1	0	0,5	1	38	14	70,9	17,1		
Bs1-b	25											26	0	31,4	5,1		
Bs2-c	5	8			6		2					21	18	25,8	7,2		
Bs2-d	15	4										15	4	67,8	13,8		
Bs3-e	11					2						13	4	14,6	3		
Bs3-f	32				6		3					41	12	48,9	10,5		
Bs3-g	23											23	0	51,1	9,9		
Bs3-h	0											0	0	14,4	2,4		
Bs4-i	23											23	0	43,5	8,7		
Bs4-j	13				4							17	4	51,2	9,6		
Bs4-k	31											31	0	43,2	7,2		
Bs4-l	20	12										32	12	30,8	3,6		
Bs5-m	22				2		2					26	6	28,6	6		
Bs5-n	11						2					13	4	25,4	5,4		
Bs5-o	16				2							16	2	30,2	5,7		
Bs5-p	17											17	0	18	3,3		
Bs5-q	13	1			6		3					23	13	26,9	6,3		
Bs6-r					6							6	6	39,6	8,4		
Bs6-s					6							6	6	36	7,2		
Bs6-t	14				4							18	4	42,6	7,5		
totaal	310	29	0	0	42	0	19	0	0	0	0	400	109	720,9	121,2		



Deventer - Steenbrugge vervolg						18-11-2020	
						0	0,3
minimaal aantal p.p. openbaar toegankelijk (per woning)							
zone	0,5	1,3	1,8	2	2,1		
Zda	6				6	12,6	
Zdb					13	27,3	
Zdc					15	33,6	
Zdd					17	35,7	
Zde					8	16,8	
Zdf					20	40	
Zdi					26	51,6	
Zdj					8	16,8	
Zdk					8	16,8	
Zdl					13	27,3	
Zdm					8	16,8	
Zdn					8	16,8	
Zdo					0	0	
Zdp					0	0	
Zdq					0	0	
Zdr					0	0	
Zds					0	0	
Zdt					0	0	
Zdu					0	0	
totaal	46	0	6	30	60	122	

Deventer - Steenbrugge vervolg													18-11-2020				
													0	0,3			
minimaal aantal p.p. openbaar toegankelijk (per woning)																	
zone	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K						
Zda	27											33	12	0,6	1,0		
Zdb	25											25	24	3,3	3,9		
Zdc	5											21	26	7,6	4,8		
Zdd	15											15	26	9,7	5,1		
Zde	11											11	14	2,8	2,4		
Zdf	32											32	0	10	6		
Zdi	23											23	0	13	7,8		
Zdj	0											0	8	7,6	2,4		
Zdk	23											23	8	7,2	2,4		
Zdl	13											13	0	0	0		
Zdm	31											31	0	0	0		
Zdn	20											20	0	0	0		
Zdo	11											11	0	0	0		
Zdp	16											16	0	0	0		
Zdq	17											17	0	0	0		
Zdr	13											13	0	0	0		
Zds	14											14	0	0	0		
totaal	310	16	0	0	18	0	42	0	0	0	0	394	118	61,8	121,2		



10 Sallands, toekomstbestendig en duurzaam

Steenbrugge > inclusieve woonwijk

PLAN

Sociaal maatschappelijk

- Een wijk waar meerdere generaties en doelgroepen kunnen samenwonen.
- Er moet voldoende ruimte geboden worden voor kwalitatief hoogwaardig groen met speelruimte en ontmoetingsplaatsen.
- In de openbare ruimte is iets te beleven. Verblijven en ontmoeten staan centraal.
- Woningbouwcategorieën worden evenwichtig verspreid over de wijk
- "Ongedeelde samenleving op wijkniveau"
- Er moeten functies in de wijk komen.
- Streven naar leefomgeving waar voor mens, dier en plant in de toekomst aangenaam leven is.
- Het is gewenst om ruimte te reserveren voor het onverwachte. (Bewust gebiedjes niet ontwikkelen, tijdelijk natuur, toepassing kunst in openbare ruimte)
- Huidige en toekomstige bewoners moeten mee kunnen denken over de openbare ruimte.

Ruimtelijke kwaliteit

- Binnen de wijk zijn kleinere eenheden met een eigen identiteit herkenbaar.
- Er moet een nieuw stedenbouwkundig ontwerp worden opgezet wat als ware een verfijning is van het planconcept "De Harmonie".
- Het werken met stabilizers is hoofdzaak. In de volgende fase mogen deze nog meer beeldbepalende plekken in het plan nemen.

Verkeer

- Fietsers en voetgangers hebben de prioriteit
- Goede en aantrekkelijke loop- en fietsroutes naar bijv. scholen, winkels en buitengebieden.

Klimaatadaptief en natuurinclusief

- Voorkomen van hitte stres
- De wijk wordt ingericht als een bos en spons
- Het opvangen en bufferen van water en infiltreren van hemelwater.
- In de openbare ruimte, bosgebied of tijdelijk braak liggende terreinen komt ruimte voor voedselproductie, volkstuinen, pluktuinen etc.

Energie

- In fase 2 wordt minimaal voortgeborduurd op de duurzaamheidsprincipes van fase 1
- Optimalisatie gebruik zonne-energie bij woningontwerp en verkaveling

RUIMTE

Inrichting openbare ruimte

- De openbare ruimte moet in de vervolg fases net zo hoogwaardig zijn als de 1e fase
- Het openbaar groen heeft een meerwaarde voor de ecologie, insecten, vlinders, vogels, bijen en kleine zoogdieren. Middelen hiervoor zijn:
 - Ecologische wadi
 - Gemengd inheemse boomsoorten
 - Clusters inheemse struiken
 - Insectenhotel
 - Vlinderstruiken toepassen
 - Geen verlichting in groenzones
 - Zoomvegetatie langs bosranden
 - Bij hekwerken faunapassage
 - Graszones met inheems bloemenmengsel
 - Groene tuin bij aansluiting ecologische structuur
- De inrichting van de openbare ruimte dient mogelijkheid om gezond te kunnen verplaatsen, bewegen, sporten, spelen etc. dit ook voor ouderen en mensen met een beperking.
- Delen van het openbaar groen moeten lager liggen dan de openbare verharding zodat water ten alle tijde hier kan infiltreren
- Minimalistisch toepassen van verharding in de openbare ruimte
- Parkeren moet zo vorm gegeven worden dat het in de toekomst een andere functie kan krijgen
- Voldoende laadpunten voor elektrische auto's
- Het toepassen van duurzame materialen in de openbare ruimte.

NB om doelsoorten beter te faciliteren met natuurinclusieve maatregelen is voorafgaand ecologisch advies noodzakelijk.



WONEN

Een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen in Steenbrugge is opgenomen in het Beeldkwaliteitplan, Hoofdstuk 5, pagina 20/21

woningen

- Optimalisatie gebruik zonne-energie bij woningontwerp en verkaveling
- Natuurinclusief bouwen, waarbij ruimte is voor andere organismes zoals planten, insecten, vogels en kleine zoogdieren door het realiseren van natuurvriendelijke groene daken en gevels, mogelijkheid tot nestelgelegenheid voor vogels in gevels, vleermuizenkasten en insectenhôtels.
- toepassen Groen dak op berging met (sedum) grassen en kruiden
- Woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig.
- Flexibele woningbouwplattengronden.
- Mogelijkheid voor werken aan huis
- Geen gebruik maken van tropisch / buitenlands (hard) hout.

Koopwoningen

- Inwoners die gaan settelen of doorstroom van jonge gezinnen. Sociale koopsegment faciliteren in de volgende fase (fase 2).
- Midden inkomens die niet in aanmerking komen voor sociale huur.
- Uitdaging om betaalbare woningbouw te realiseren. (Bouw voor jou, House2start, Afbouwwoningen, etc)

Sociale huur

- De doelgroep is divers. Van jong tot oud, alleenwonend en gezinnen.
- Voldoende diversiteit binnen woningen.

Vrije sector huur

- Het opvullen van het gat tussen sociale huur en koop en inspelen op flexibilisering maatschappij.

Ouderen

- Op kleine schaal aanbod voor ouderen.
- Levensloopbestendig, grondgebonden woningen, gestapelde bouw op kleinere schaal.

Kleine huishoudens

- Kleine huishoudens groeit in Deventer het sterkst. Er moet ingespeeld worden op de behoeften van deze groep.

Zelf en samenbouw

- Mogelijkheid bieden voor CPO-initiatieven. (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)
- Bijzondere woonconcepten die inspelen op de vragen vanuit de samenleving.
- Uitwerken van een substantieel deel zelf- en samenbouw welke qua financieringscategorie divers is.

Woonwagens

- Vraag en aanbod in balans brengen.

BEWONERS

- Afkoppelen regenwater bij voorkeur in de tuin, of regenton
 - Gebruik van duurzame materialen, Geen gebruik maken van tropisch / buitenlands (hard) hout.
 - Tuinen vormen een geschikt leefgebied en diverse soorten vogels, insecten en kleine zoogdieren kunnen hiervan gebruik maken
- Hierbij van belang:**
- voortuin of geveltuin (verharde tuinen zoveel mogelijk voorkomen)
 - Groen dak op berging met (sedum) grassen en kruiden
 - Gevelgroen
 - Bij hagen met hekwerk zorgen voor passage voor egels e.d.
 - Insectenstenen
 - Nestkasten

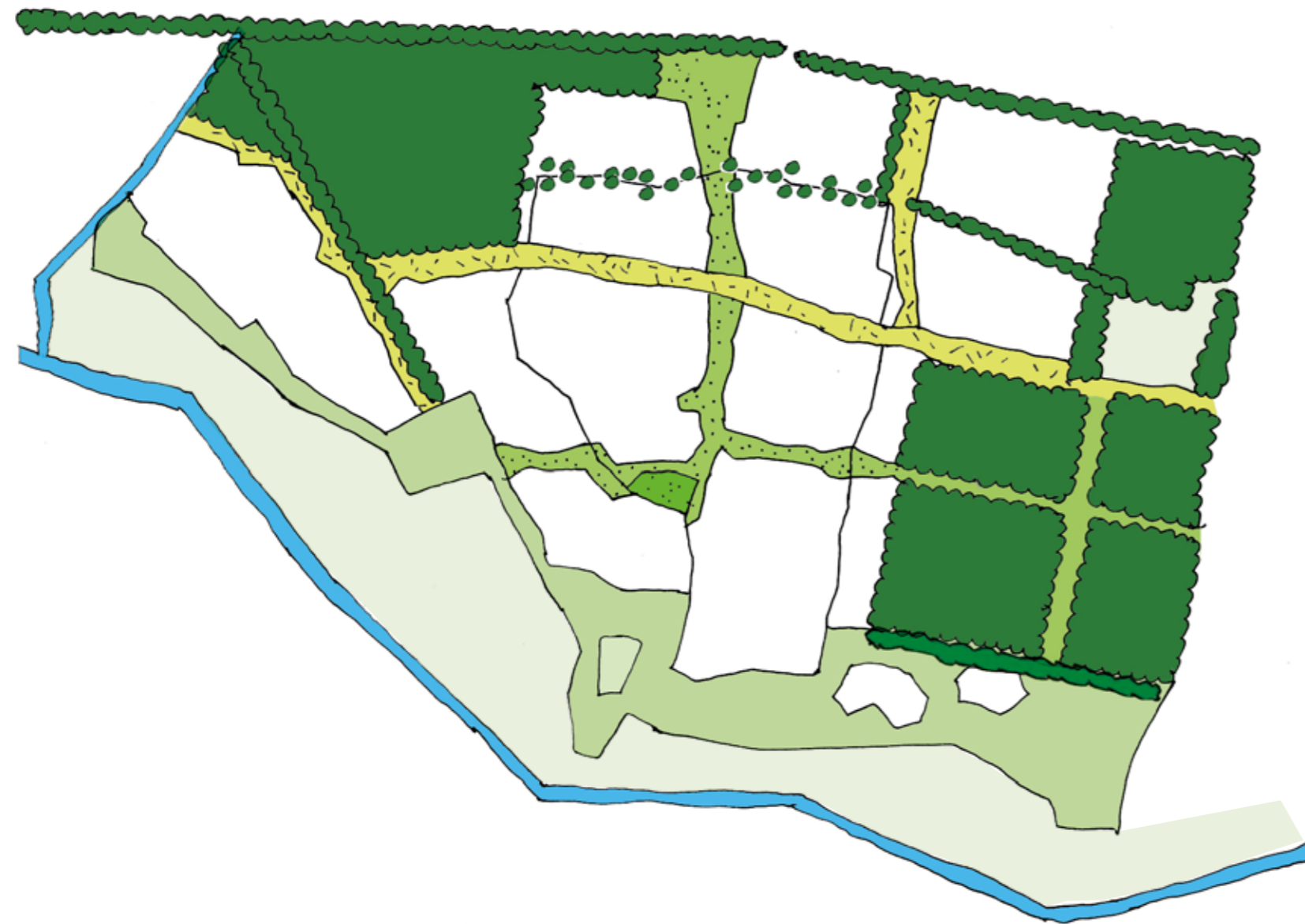
NB om doelsoorten beter te faciliteren met natuurinclusieve maatregelen is voorafgaand ecologisch advies noodzakelijk.



Deel B

Deel B Schetsontwerp Openbare Ruimte





1 Hoofdopbouw openbare ruimte

In het Schetsontwerp Openbare ruimte worden ontwerpregels gegeven voor de buitenruimte van de woonwijk Steenbrugge. Allereerst staan we op een hoog schaalniveau stil bij de verbanden tussen de nieuwe woonwijk met de omgeving en de ondergrond. Daarna gaan we per deelgebied in op de typologie van de openbare ruimtes. In een later uit te werken inrichtingsplan openbare ruimte worden keuzes gemaakt ten aanzien van inrichting en gebruik, detaillering, materialisatie en soorten beplanting.

Landschappelijke verankering

De vormgeving van de openbare ruimtes kan bijdragen aan de landschappelijke verankering van de nieuwe woonwijk. Dat geldt zowel voor de horizontale relaties: de verbanden met de omgeving (waaronder het Sallands bosje, het crematorium en de begraafplaats), als voor de verticale relaties: een goede afstemming van de openbare ruimte op de variaties in de ondergrond.

Goede verbindingen met de omgeving zijn niet alleen van belang voor de toekomstige bewoners maar ook voor wandelaars en fietsers die Steenbrugge als doorgangsgebied gebruiken.

De samenhang van de openbare ruimte met de ondergrond zorgt voor een gebied specifieke opzet die bijdraagt aan de eigen identiteit van de nieuwe woonwijk.

Hoofdopbouw van de openbare ruimte

De hoofdstructuur van de openbare ruimte is gebaseerd op het 'wasbordpatroon' van de ondergrond. Achtereenvolgens zijn er drie hoofdstructuurlijnen: de laanbeplanting langs de Wechelerweg, de nieuwe wadizone en de opgehoogde zone van het Zandweteringpark. De drie zones hebben ieder een oostwestrichting overeenkomstig met het natuurlijke patroon.

Binnen deze hoofdopzet zorgen verschillende stelsels voor verfijning. Dat zijn in het Sallands dorp drie groenzones: respectievelijk naar het noorden, naar de begraafplaats van Springer en naar de boerderij Steenbrugge. Centraal in dit stelsel ligt de brink.

In het noorden vormen het Sallands bosje en het met een bosstrook afgezoomde het crematorium de twee landschappelijke 'boekensteunen' voor het nieuwe woongebied. De openbare ruimte in deze zone krijgt een sfeer in de vorm van erven met verschillende soorten (inheemse) beplan-

ting.

De wadi heeft het karakter van een natuurlijke natte vegetatie.

Tot slot zijn de oude oprijlaan naar de boerderij Steenbrugge en de laan aan de zuidkant van de begraafplaats belangrijke hoofdelementen in de openbare ruimte.

Binnen de geschetste hoofdopzet van de openbare ruimte zijn er verschillen in inrichting en sfeer per deelgebied. Deze worden in het navolgende toegelicht. Daarbij komen achtereenvolgens aan de orde: de afronding van Steenbrugge Dorp te weten: Dorp NW en Dorpsrand-Oost; de Buurtschappen, het Zwermddorp en het Zandweteringpark.



2 Openbare ruimte per deelgebied

2.1 Dorp noordwest en oostrand

De openbare ruimten van de noordwest rand sluiten aan bij de karakteristieke van het bestaande dorp.

Hierbij grenst het aan:

- Dorpsstraat
- Randzone wadi
- Laanzone

Hoofdprincipe van de openbare ruimte in het Sallands dorp is shared space. Hierbij is de auto te gast en wordt de ruimte zoveel mogelijk als een geheel vormgegeven. De Dorpsstraat is hierbij de uitzondering met vrijliggende of aanliggende voetpaden en langspaarkeerplaatsen. Verspreid langs deze straat zijn grote grasvlakken in de verharding uitgespaard. Deze zijn beplant met bomen en in intensieve gebieden met heesters

De wadizone heeft een kleinschalig en intiem karakter. Het talud van de wadi heeft een breed en hol profiel met clusters van inheemse bomen en groepen struiken. Langs de weg wordt geparkeerd, maar alleen aan de woningzijde.

De laanzone betreft de bestaande laan naar de boerderij Steenbrugge. Aan de westzijde hiervan wordt deze groene zone verbreed met een wadizone. Dit resulteert in een robuust landschappelijke zone.



Dorp NW



Dorp O-rand



De openbare ruimten van de oostrand sluiten aan bij de karakteristieke van het bestaande dorp.

Hierbij grenst het aan:

- Dorpsstraat
- Randzone wadi
- Groene straat

De groene straat leidt vanaf het bestaande dorp naar de begraafplaats aan de Raalterweg. Voorgesteld wordt de begraafplaats deel uit te laten maken van een wandelronde. De groene straat is exclusief voor voetgangers. Het profiel is opgebouwd uit een middenzone met bloemrijk gras en enkele bloeiende boomsoorten. De woningen worden middels verharding aan de zijkanten van het profiel ontsloten, daarnaast is er een doorgaand wandelpad in het midden.

2.2 Buurtschappen

In de openbare ruimte voor de Buurtschappen worden de volgende typen onderscheiden:

- Dorpsstraat
- Parkzone
- Wadizone
- Voorerven
- Achtererven

De buurschappen liggen op de overgang naar het Sallands landschap en tussen het bestaande boscomplex en de boszone bij het crematorium. De oostwest **Dorpsstraat** verbindt deze twee bosdelen en krijgt een intensieve boom beplanting.

De inrichting van de openbare ruimte krijgt een landschappelijk karakter met referentie naar de boerenerven.



De parkzone eindigt in het noorden bij de bestaande boerderij langs de Wechelerweg. In deze zone is een doorgaand wandel- en deels fietspad opgenomen die vanuit het Sallands dorp naar het omliggende landschap leidt. In de hoogteligging van deze centrale parkzone is het karakteristieke 'wasbordpatroon' in de ondergrond herkenbaar.

De wadizone is parallel aan de parkzone en krijgt een hiermee afwijkende inrichting. Bepalend is de bestaande kavelbeplanting die in deze zone opgenomen is. De wadizone heeft een kleinschalig en intiem karakter. Het talud van de wadi heeft een breed en hol profiel met clusters van inheemse bomen en groepen struiken.

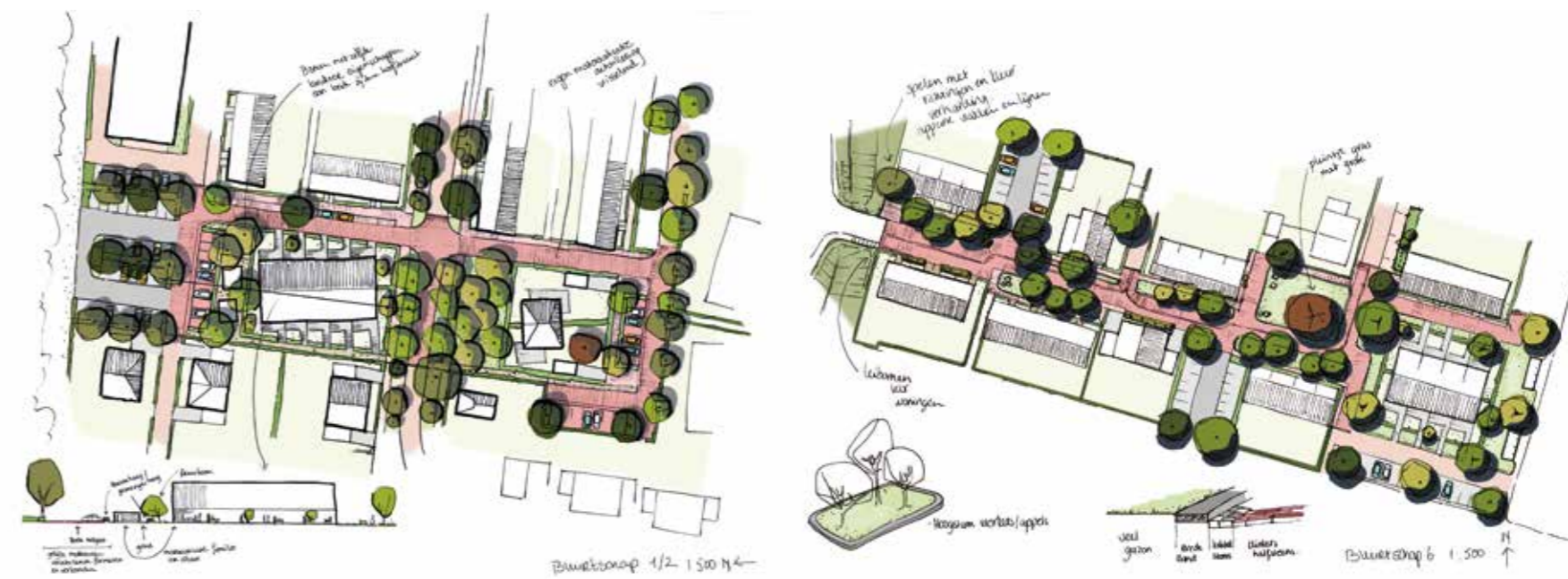
Op de kop van de wadizone ligt de Havezate, hierbij is de voorruimte onderdeel van deze Havezate en is een schakel tussen gebouw en het Sallandse landschap.



De ruimte rond het voorhuis van de boerderij werd in vroeger tijden in beslag genomen door de nutstuin: moestuin, boomgaard, bleekveld voor de was, kalverweide hadden hier hun plek. Deze **vooreerven** zijn de groene erfzones. Ze hebben een langgerekte hoofdvorm en groene en verfijnde inrichting. De erven zijn ingericht met fruitbomen/noten in een los plantverband gemengd met inheemse boomsoorten. De parkeerplaatsen zijn omringd met beukenhagen, De kavelgenzen die grenzen aan openbaar gebied worden beplant met hagen of worden meeworpen met de woningen.

De achterzijde van het erf was gericht op land en vee en op opslag van oogst en werktuigen. Deze **achtererven** zijn vooral robuuster in vormgeving en sfeer. Het hele gebied is vormgegeven volgens principe van 'shared space' van kavel tot kavel waaraan er op een aantal plekken functionele parkeerclusters grenzen.

Het totale gebied van de voor- en achtererven vormt een fijnmazig netwerk door de buurschappen, en zorgt voor verbindingen naar het landschap.



VOORBEELDUITWERKING
OPENBARE RUIMTE voorerf



2.3 Het Zwermddorp

In de openbare ruimte voor het Zwermddorp worden de volgende typen onderscheiden:

- randzone Zandweteringpark
- Zone laan en wadi
- Randzone boerderij
- Woonstraten

Het Zwermddorp heeft prachtige landschappelijke randen. Aan de ene kant is zicht op het Zandweteringpark en aan de andere kant is zicht op de wadizone met laan en bosrand.

Bij de zuidelijke kop van het Zwermddorp ligt de boerderij Steenbrugge. Daartussen liggen drie lusvormige woonstraten. In het Zwermddorp vindt het parkeren grotendeels op eigen erf plaats. Aanvullend zijn in het profiel aan een zijde enkele langspaarkeerplaatsen in grasbermen. De profielen worden bepaald door brede hagen langs de voortuinen van de kavels, een verharding (zonder voetpaden) met groene grasbermen met aan een zijde verspreid staande bomen.

In de randzone langs het Zandweteringpark liggen drie cluster van woningen. Op de grens van elk cluster staat een haag.

De onsluitingsweg van de randzone is ten zuiden van deze clusters vrij van parkeerplaatsen zodat het profiel hier geheel aansluit bij het groene karakter van het Zandweteringpark.



2.4 Clusters Zandweteringpark

In de openbare ruimte voor de omgeving clusters Zandweteringpark worden de volgende typen onderscheiden:

- Onsluitingsweg
- Dorpsstraat
- Randzone begraafplaats

De openbare ruimte in de buurt Zandwetering ademt de sfeer van een park. Kenmerkend is een doorgaande parkinrichting met gloeiend maaiveld en losse boomgroepen in gras. De bouwclusters zijn in dit gloeiende maaiveld opgenomen en zijn hoger gelegen. De woningen hebben geen particuliere tuinen (maar bijvoorbeeld veranda's). De overgang naar de openbare ruimte is mee vormgegeven vanuit de woningen.

Tussen de twee clusters door is vanuit het zandweteringpark de rand van de begraafplaats zichtbaar. Vanuit de begraafplaats is er ook een wandelpad naar het Zandweteringpark.

Een slingerende onsluitingsweg met een slingerend voetpad onderstreept het parkachtige karakter en zorgt voor een beperkte snelheid op deze weg. Deze weg sluit aan op een nieuw te realiseren rotonde op de Raalteweg.





3 Openbare ruimte van de hoofdstructuur





Zandwetering

Karakteristieken

- * Parkway karakter
- * Sterke landschappelijke verwevenheid met park
- * Weg door "ribbel" van het Salland
- * Unieke karakteristiek: verdwijnen/verschijnen



Dorpsrand

Karakteristieken

- * Onderdeel ringweg van Steenbrugge
- * Wandvorming met doorzichten naar begraafplaats
- * Wandelpad langs begraafplaats als entiteit van Springer
- * Wandbebouwing met alzijdige kwaliteit



Leonard Antonij Springer



Begraafplaats Steenbrugge



Zone tussen Steenbrugge Dorp en Begraafplaats Steenbrugge





Buurtschappen

Karakteristieken

- * Ontsluitingsweg in groene zone met doorkijk no richting
- * Open ruimte met Havezate als beeldbepalend gebouw
- * Introductie op buurtschappen met eigen entree's



Buurtschappen

Karakteristieken

- * Ontsluitingsweg door de buurtschappen: "onderdeel van"
- * Beleving van groene trechter tussen stad en landschap
- * Groene verbinding tussen Sallandse bosjes





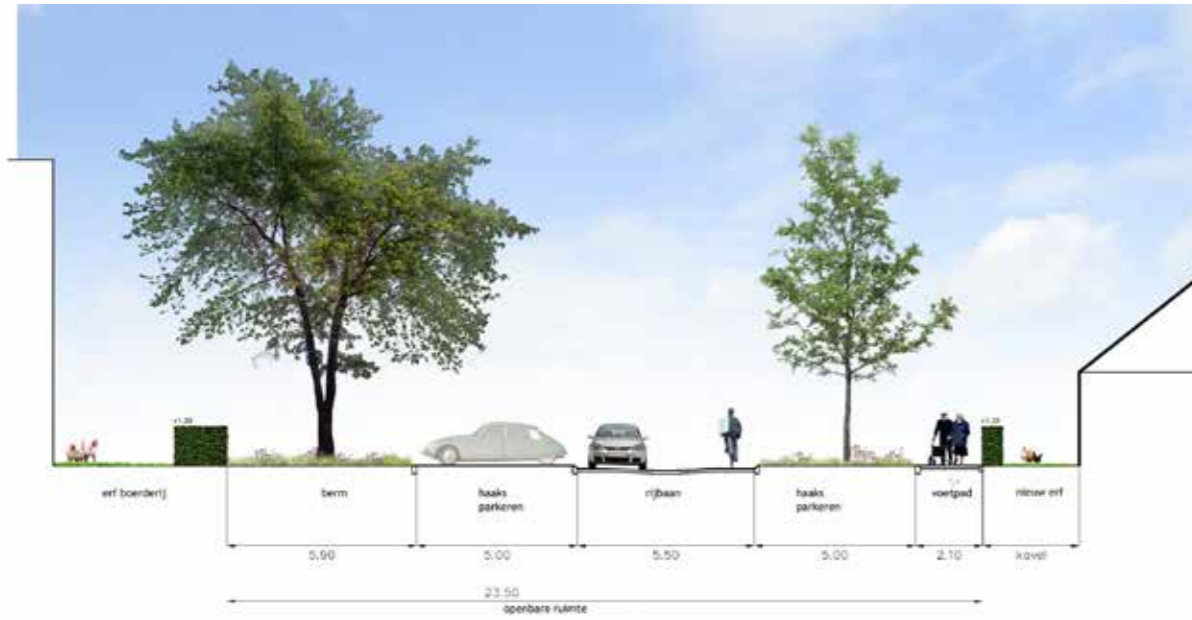
Zwemddorp

Karakteristieken

- * Toegangsweg naar "apart gelegen" Zwemddorp
- * Zichtlijn naar en toegang tot Zandweteringpark
- * Via het erf boerderij Steenbrugge en nieuw gebouw
- * Kruispunt met historische Sallandse laan



Verlengde Johan Roebersstraat



Theehuis Van Bruggen



Toegangshek Zandweteringpark



Groene trechter

Karakteristieken

- * Opening en visuele poort naar Sallands landschap
- * Recreatieve zone buurtschappen
- * Op een "ribbel" van het Salland
- * Sterke verwevenheid met buurtschappen





Wadi oost-west

Karakteristieken

- * Op overgang steilrand
- * Tussen Dorp en buurtschappen
- * Groene ecologische ader - biodivers
- * Centrale wandelroute oost-west



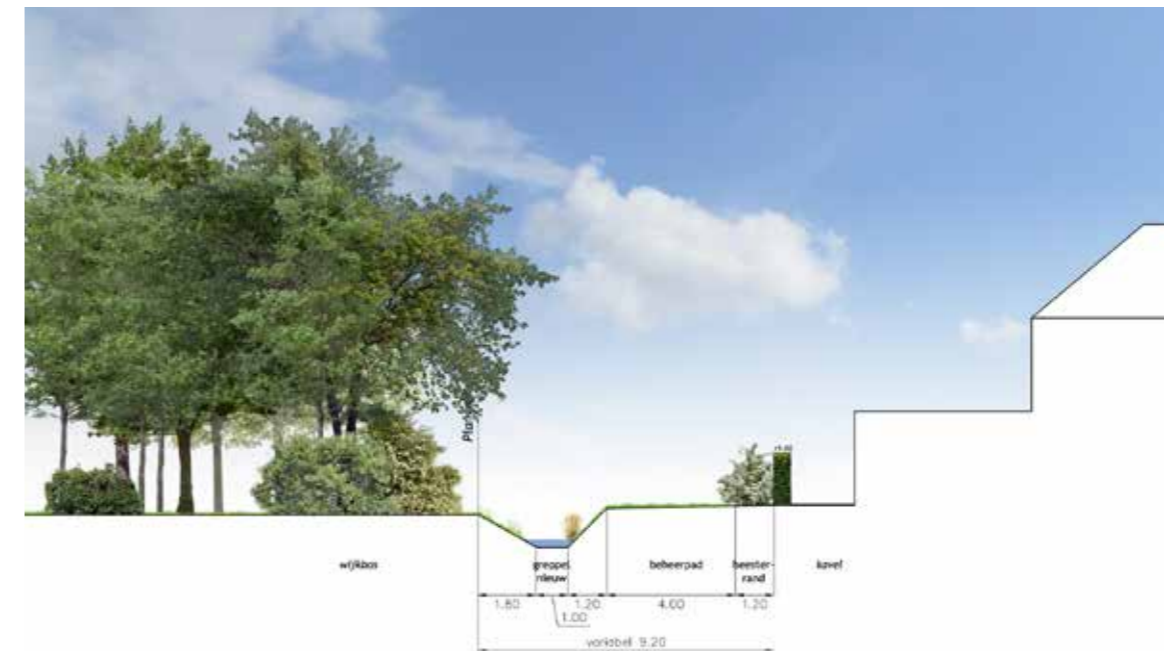
Noordzijde Steenbrugge Dorp vanuit wadi Albert Johan Gerardsstraat



Bosrand Sallands bosje

Karakteristieken

- * Op overgang bos
- * Tussen buurtschappen en bos
- * Afwateringssloot en onderhoudspad



Bijlage

Plankaart schaal 1:2000 (formaat A1) 19.04.2021

Bijlage



Bronvermelding

- Masterplan Zandwetering, H+N+S Landschapsarchitecten, januari 2005
- Structuurschets Steenbrugge, gemeente Deventer, september 2005
- Masterplan Steenbrugge, projectorganisatie gemeente Deventer, oktober 2006, vastgesteld april 2007
- Stedenbouwkundige visie Steenbrugge “De Harmonie”, BLC, juni 2007
- Voorontwerp bestemmingsplan Steenbrugge, gemeente Deventer, augustus 2007
- Verslag van de workshop Beeldkwaliteit Steenbrugge, 27 maart 2008
- Strategisch document klimaatneutraal Steenbrugge, DWA, 15 juli 2008
- Verslag van de workshop “Consumentenfocus en identiteit Steenbrugge”, 27 augustus 2008
- Modellenstudie Steenbrugge, Luc Bos Stedenbouwkundigen, 3 december 2008, model 3 vastgesteld 16 december 2008
- Inspiratieboek Sallands bouwen, bureau Zijaanzicht, januari 2009
- Facetnota Water Steenbrugge, gemeente Deventer, Royal Haskoning, 17 februari 2009
- Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan Steenbrugge, Schetsontwerp openbare ruimte, Schetsontwerp Zandweteringpark Status: definitief, Luc Bos Stedenbouwkundigen i.s.m. Feddes/Olthof Landschapsarchitecten bv, 12 november 2009
- Steenbrugge Deventer, beeldkwaliteitplan, een narratieve benadering, Luc Bos Stedenbouwkundigen, 7 april 2010
- Ontwikkelperspectief Vervolgfases Steenbrugge, gemeente Deventer 10 oktober 2018

Colofon

Deze rapportage Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg, schetsontwerp openbare ruimte, is opgesteld door Luc Bos Stedenbouwkundige in samenwerking met en in opdracht van de gemeente Deventer.

Werkteam Luc Bos Stedenbouwkundige

Luc Bos – stedenbouwkundige/architect
Aranxtha van der Lee – ontwerper-tekenaar
Hankie Hol – landschapsarchitect
Evelien de Mey – landschapsarchitect
Gert-Jan Lith – stedenbouwkundig tekenaar
Chris Rodenburg – kunstenaar-vormgever

In samenwerking met:
Rob Smetsers – stedenbouwkundige gemeente Deventer

© Luc Bos Stedenbouwkundige

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt mits de bron en auteur wordt vermeld.

Leusden, 19 april 2021



88



89







STEENBRUGGE
VERVOLG

puur sallands leven

Beeldkwaliteit plan

Steenbrugge vervolg



**Beeldkwaliteitplan Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan
Steenbrugge vervolg**
*aanvulling en vervolg op Beeldkwaliteitplan Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan
Steenbrugge Dorp document dd 8 oktober 2015*
Status: Definitief

Opdrachtgever: gemeente Deventer

Ontwerp: Luc Bos Stedenbouwkundige

Leusden, 19 april 2021





INHOUDSOPGAVE

A STEENBRUGGE ALS GEHEEL	5		
1 Inleiding	7		
2 Doel en opzet beeldkwaliteitsplan	7		
3 Previsie en supervisie	7		
3.1 Inleiding	7		
3.2 werkwijze	9		
4 Kader beeldkwaliteitplan	11		
4.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit	11		
4.2 De groeiperiodes van Steenbrugge	15		
4.3 Steenbrugger palet	17		
4.4 Stabilizers, Ankerpunten en Erven	19		
5 Natuurinclusief bouwen	21		
B STEENBRUGGE IN ONDERDELEN	23		
1 Kader beeldkwaliteit Steenbrugge Dorp	25		
1.1 inspiratiekader Steenbrugge Dorp	25		
1.2 groeiperiodes Steenbrugge Dorp	27		
1.3 Steenbrugger palet	28		
2 Regels beeldkwaliteit Steenbrugge Dorp	29		
2.1 Beeldkarakteristieken Steenbrugge Dorp	29		
2.2 Entrees op de hoek	31		
2.3 Overgangen openbaar/privé	32		
2.4 Stabilizer Donjon	33		
3 Kader beeldkwaliteit Buurtschappen	35		
3.1 Inspiratiekader Buurtschappen	35		
3.2 De groeiperiodes van de buurtschappen	37		
3.3 Steenbrugger pallet	38		
4 Regels beeldkwaliteit Buurtschappen	39		
4.1 Volume en compositie hoofdgebouwen	39		
4.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen	40		
4.3 Steenbrugger palet	40		
4.4 Gevels en daken	41		
4.5 Voordeuren en vensters	42		
4.6 Hemelwaterafvoer	43		
4.7 Overgangen openbaar – privé	44		
a. Stoeptzone	44		
b. Groene erfscheidingen	45		
c. Architectonisch ontworpen erfscheidingen	46		
d. Landschappelijk ontworpen erfscheidingen	47		
4.8 Stabilizer Havezate	48		
4.9 Ankerpunten	50		
5 Kader beeldkwaliteit Zwermddorp	55		
5.1 Inspiratiekader Zwermddorp	55		
5.2 De groeiperiodes van het Zwermddorp	57		
5.3 Steenbrugger palet	58		
6 Regels beeldkwaliteit Zwermddorp	59		
6.1 Groeiperiodes en nokricht	59		
6.2 Groeiperiode 6 en 7	60		
6.3 Groeiperiode 9	61		
6.4 Groeiperiode 10	62		
6.5 Overgangen openbaar-privé	63		
6.6 Stabilizer Hallehuizen	64		
6.7 Ankerpunt Schuur	65		
7 Kader beeldkwaliteit Zandweteringpark	67		
7.1 Inspiratiekader Zandweteringpark	67		
7.2 De groeiperiodes van het Zandweteringpark	69		
7.3 Steenbrugger palet	70		
8 Regels beeldkwaliteit Zandweteringpark	71		
8.1 Uitnodigingsdocument	71		
Bijlagen – afzonderlijke documenten	73		
Bronvermelding	74		
Colofon	75		



Deel A

Deel A Steenbrugge als geheel

Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan is van toepassing op het stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg (zie afzonderlijke rapportage). Als zodanig is de toelichting op het stedenbouwkundig plan onlosmakelijk verbonden met dit beeldkwaliteitplan. Beide plannen zijn aanvullend op elkaar. De kaders en regels in dit beeldkwaliteitplan (Deel B) gelden als uitgangspunt voor de architectonische en landschappelijke uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

De werkwijze voor het architectonische ontwerp van de bebouwing in samenhang met het uit te werken inrichtingsplan openbare ruimte is een proces van previsie en supervisie (Deel A hoofdstuk 3).

Als kader voor geheel Steenbrugge geldt het stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg en het narratief (Deel A hoofdstuk 4). Daarnaast zijn voor geheel Steenbrugge doelstellingen en maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen van toepassing (Deel A hoofdstuk 5).

De beeldkwaliteit wordt per deelgebied beschreven in deel B: Steenbrugge in onderdelen.

Voor Steenbrugge Dorp zijn de regels beeldkwaliteit een aanvulling op het bestaande beeldkwaliteitplan Steenbrugge Dorp uit 2015; dit plan is mutatis mutandis van toepassing (Deel B hoofdstuk 1 en 2). De deelgebieden Buurtschappen, Zwermddorp en Zandweteringpark zijn uitgewerkt als stedenbouwkundig plan en als schetsontwerp openbare ruimte in het Stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg. Op basis van die plannen en het narratief zijn voor deze gebieden kaders en regels voor de beeldkwaliteit opgesteld (Deel B hoofdstuk 3 tot en met 8).





1 Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is een instrument voor de architectonische uitwerking en inrichting openbare ruimte van het stedenbouwkundig plan voor Steenbrugge. Het is de ambitie om voor Steenbrugge als geheel een sterke ruimtelijke identiteit te ontwerpen met in ieder deelgebied een ruimtelijk boeiende openbare ruimte en een herkenbaar architectuurbeeld, afgewisseld met enkele bijzonder vormgegeven gebouwen: de zogeheten stabilizers.

De realiseringstermijn van Steenbrugge vervolg is circa vier tot zes jaar. Teneinde de ambities en bedoelingen van het plan gedurende deze termijn vast te houden en te bewaken is dit beeldkwaliteitplan opgesteld.

De realisatie van Steenbrugge is gestart in 2017 met Steenbrugge Dorp, als eerste fase van ontwikkeling van Steenbrugge: een dorp van circa 400 woningen met regio specifieke kenmerken, geïnspireerd op de Sallandse Dorpen. Steenbrugge wordt een dorp met een eigen verhaal. Vanuit die ambitie is gekozen voor de zogeheten narratieve benadering. Narratief betekent verhalend. Het Verhaal van Steenbrugge, zoals beschreven in de afzonderlijk bijgevoegde bijlage van dit beeldkwaliteitplan, is de basis van het planconcept voor Steenbrugge en de uitwerking daarvan.

2 Doel en opzet van het beeldkwaliteitsplan

Het doel van het beeldkwaliteit plan is het bieden van een kader voor inspiratie, referentie en toetsing van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het ontwerp van de openbare ruimte en het ontwerp van de bebouwing. Uitgangspunt is dat alle ontwerpen en vormgeving in Steenbrugge worden ontwikkeld vanuit dit beeldkwaliteitplan. Het Verhaal van de groei van Steenbrugge, zoals beschreven in het narratief, is de inspiratiebron voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing. Kaders en regels zijn daarvan afgeleid en gelden als bindende ontwerpuitgangspunten. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van de Deventer en vormt daarmee onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Deventer.

3 Previsie en supervisie

3.1 inleiding

Steenbrugge vervolg bestaat uit deelgebieden die op verschillende wijzen worden ontwikkeld op basis van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. Dit betreft zowel projectmatige ontwikkeling als ontwikkeling door middel van particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief opdrachtgeverschap (CPO), als door middel van een zogeheten uitnodigingsdocument.

Iedere wijze van ontwikkelen van een deelgebied vraagt om een specifieke benadering van bouwplanbegeleiding. De projectmatig te ontwikkelen gebieden, te weten Steenbrugge Dorp, de Buurtschappen en delen van het Zwermddorp, worden ontwikkeld in een proces van previsie en supervisie. Voor de particuliere kavelontwikkeling, te weten particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief opdrachtgeverschap (CPO), geldt een bouwplanbegeleiding op basis van een kavelpaspoort met uitgangspunten en randvoorwaarden. Voor het deelgebied Zandweteringpark wordt te zijner tijd een proces van bouwplantoetsing en -begeleiding uitgewerkt in een zogeheten uitnodigingsdocument.





3.2 werkwijze

Previsie heeft als doel een deelgebied op basis van dit beeldkwaliteitplan te ontwikkelen in dialoog met de ontwikkelende partijen en de architecten. De dialoog is een proces dat bestaat uit ontwerpen en toetsen in een viertal stappen van steeds verdere concretisering van de bouwplannen. De eerste stap in het proces is een startoverleg in het supervisieteam. In dit overleg wordt informatie en uitleg gegeven over het beeldkwaliteitplan. Tevens worden de intenties van de opgave besproken. Daarna start het ontwerpproces. Het toetsen gebeurt tijdens het ontwerpproces op de momenten van schetsontwerp (tweede stap: SO), voorlopig ontwerp (derde stap: VO) en definitief ontwerp (vierde stap: DO). Daarna worden, na instemming en schriftelijk advies van het supervisieteam aan de PAR, de bouwplannen vrijgegeven aan de planadviesraad (PAR) van de gemeente Deventer.

De beoordeling van de bouwplannen vindt in eerste instantie plaats door het supervisieteam. Door de ontwikkelaar kan rechtstreeks contact worden opgenomen met het supervisieteam voor een afspraak met betrekking tot de toelichting en presentatie door de projectarchitect (eventueel met ondersteuning van de ontwikkelaars) op de woningontwerpen. Advies is om de stappen te communiceren; te beginnen met een startover-

leg en vervolgens het ontwerp in de stap van het schetsontwerp. De stappen zijn van belang om de woningontwerpen, het inrichtingsplan openbare ruimte en de reeds goedgekeurde bouwplannen die een relatie hebben met het woningontwerp, goed op elkaar af te stemmen.

Onder schetsontwerp en voorlopig ontwerp wordt verstaan: situatietekening, bouwmassa's, plattegronden, geveltekeningen, materialen en kleuren van de belangrijkste bouwmaterialen, beeldbepalende details, erfafscheidingen en principe keuzes met betrekking tot invulling van het energieconcept en natuurinclusief bouwen. In de stap van het definitief ontwerp is een bemonstering van de te gebruiken materialen vereist.

Voor stedenbouwkundige beoordeling is het van belang om de bouwmassa's in schetsmaquette (schaal 1:500) en/of digitaal in SketchUp aan te leveren, zodat de ontworpen bouwblokken kunnen worden beoordeeld in relatie met de omliggende woningen.

Na akkoord op het voorlopig ontwerp (VO) door het supervisieteam kunnen de woningen verder worden uitgewerkt naar een definitief ontwerp (DO). Het DO zal door het supervisieteam worden beoordeeld naar aanleiding van de presentatie door de projectarchitect. Het supervisieteam

zal akkoord op het definitief ontwerp voorzien van een advies voor de planadviesraad Welstand. Alleen met een positief advies van het supervisieteam gaan de plannen door naar de PAR. Veelal, maar niet op voorhand, is de behandeling van het plan in de PAR dan een "hamerstuk". Bij twijfel of een bouwplan in voldoende mate aan het beeldkwaliteitplan voldoet zal het supervisieteam (of door haar vertegenwoordiger) ruggespraak plegen met de rayonarchitect van de planadviesraad Welstand. Het supervisieteam kan gemotiveerd afwijken van het beeldkwaliteitplan in haar advisering aan de welstand.

Na akkoord op het definitief ontwerp van het supervisieteam mag de projectarchitect, met ondersteuning van supervisor, de ontwerpen bij Adviesraad Welstand presenteren. De ontwikkelende partij plant in samenspraak met de coördinator welstand het overleg met de planadviesraad in. Op basis van het akkoord van de planadviesraad Welstand, kan de verkoopdocumentatie worden samengesteld en de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden aangevraagd.





4 Kader beeldkwaliteitplan

4.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

Verwijzing naar rapportage Stedenbouwkundig plan

Een beschrijving van de planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg is opgenomen in de afzonderlijk rapportage. Nevenstaande plankaart is een weergave van het stedenbouwkundig ontwerp. Het ontwerp van de hoofdstructuur en de hoofdopbouw van de openbare ruimte per deelgebied zijn beschreven in de rapportage van het stedenbouwkundig plan. Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte wordt in samenhang met de architectonische ontwerpen van de bebouwing verder uitgewerkt. De typeringen van de openbare ruimte en de beoogde karakteristieken zijn verwoord en verbeeld in het Schetsontwerp Openbare ruimte; zoals deze is opgenomen in de rapportage van het Stedenbouwkundig plan. Voor de architectonische uitwerking is deze ruimtelijke context van belang voor de overgangen openbaar/privé en de wijze waarop de woningen een relatie hebben met de openbare ruimte.

Ruimtelijke typering Steenbrugge

Steenbrugge is te typeren als een dorp met uitbreidingsgebieden. De deelgebieden zijn ruimtelijk herkenbaar. De vormgeving van de deelgebieden is gebaseerd op de kenmerken van het bestaande landschap ter plaatse en geïnspireerd op regio-specifieke kenmerken van het Salland. De voor Steenbrugge gebruikte kenmerken van het Sallandse landschap zijn:

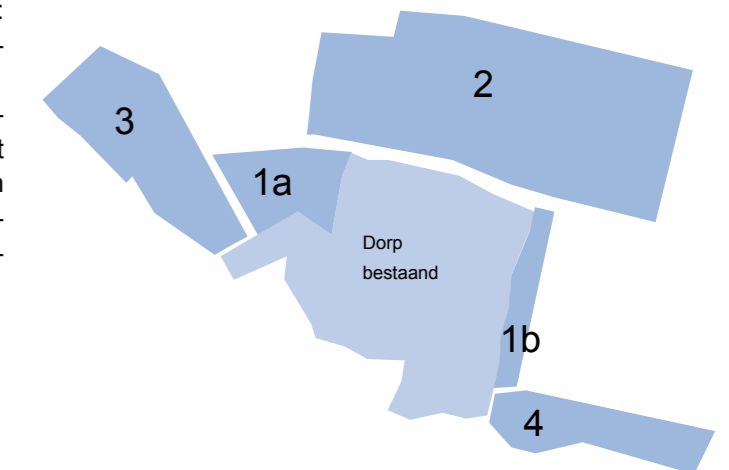
1. Het reliëf van het landschap; het zogeheten wasbordpatroon; deze wordt benut in het landschapsplan voor Steenbrugge.
2. Het Dorp als kern van Steenbrugge; een compact bebouwd gebied als herkenbare entiteit.
3. De Brink als het hart van Steenbrugge; deze symboliseert het ontstaan van het Steenbrugge.
4. Herkenbare buurten om de kern; te weten: Buurtschappen, Zwermdorp en Zandweteringpark.
5. Landschappelijke elementen maken onderdeel uit van de buurten om de kern: het Sallands Bosje als natuurbelevings- en speelbos, de begraafplaats als wandelgebied en het Zandweteringpark als natuurpark en recreatiegebied.

6. Verbondenheid met het omringende landschap is vormgegeven door zichtrelaties naar de omgeving en rafelige landschappelijke randen.
7. Het ommetje als recreatieve wandeling tussen landschap en woonomgeving.

Deelgebieden

De opgave voor Steenbrugge vervolg bestaat uit vier deelgebieden, waarvan is Steenbrugge Dorp de kern. De deelgebieden zijn:

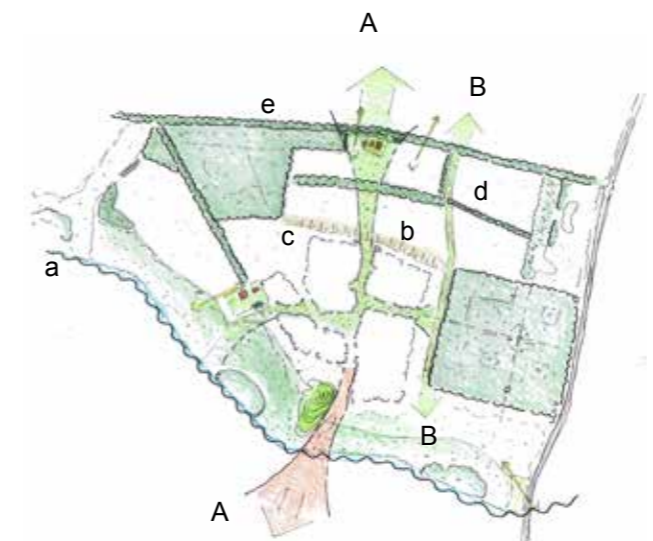
1. Dorp West (1a) en Dorpsrand Oost (1b); dit is de afronding van Steenbrugge dorp
2. Buurtschappen
3. Zwermdorp
4. Zandweteringpark-oostzijde met clusters van bebouwing





De ruimtelijke hoofdstructuur van Steenbrugge Het raamwerk van primaire ruimtes van Steenbrugge is sterk verbonden met de bestaande ondergrond van het landschap. De hoofdstructuren van de ondergrond zijn:

- a de oostwest gerichte Zandwetering,
- b de ribbel van het wasbord waarop de begraafplaats en Steenbrugge Dorp is gelegen,
- c de wadi,
- d de zone van de buurtschappen,
- e de Wechelerweg.



Structurerende landschappelijke elementen en bestaande ondergrond Steenbrugge

In noord-zuid richting zijn twee structurelementen ontworpen:

- A – de lijn vanuit Keizerslanden, via de centraal gelegen Brink, naar het open landschap ten noorden van de Wechelerweg
- B – de lijn vanuit het Zandweteringpark aan de oostzijde van het dorp, langs een bestaande houtwal naar het open landschap ten noorden van de Wechelerweg.

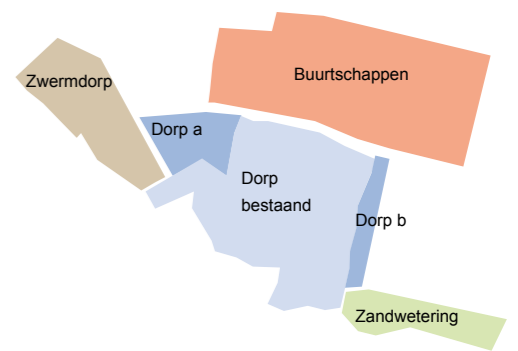
De hoofdstructuur van de route door Steenbrugge wordt begrensd door zowel woongebieden als groengebieden, zoals het Sallands bosje en de begraafplaats. De route gaat om en deels door het dorp.



Hoofdstructuur routes en doorzichten naar het landschap

De ruimtelijke kenmerken van de deelgebieden van Steenbrugge zijn:

- De kern van Steenbrugge, het dorp, is ruimtelijk besloten met op bepaalde plekken zichtlijnen en doorzichten naar de randen.
- De ruimtelijke opbouw van de buurtschappen is daarentegen transparant en verweven met de omgeving.
- Het Zwermddorp heeft een ruimtelijk besloten kerngebied en veel randlengte, welke is georiënteerd op het omringende landschap, zoals het Zandweteringpark en het Sallands bosje.
- De bebouwing in het Zandweteringpark is sterk verweven met het landschap van het Zandweteringpark.



De deelgebieden



**Uit het Verhaal:
de groeiperiodes van Steenbrugge**



Groeiperiode 1
De oorspronkelijke situatie van Steenbrugge



Groeiperiode 2
De eerste bebouwing van Steenbrugge aan routes



Groeiperiode 3
Verdere groei dorp en ontstaan van Havezate met 1e koetshuis, Donjon en Hallehuizen



Groeiperiode 4
Dorp tekent zich af; Havezate wordt uitgebreid en 2e koetshuis gebouwd



Groeiperiode 5
Dorp wordt voltooid en de twee delen van de Havezate worden verbonden



Groeiperiode 6
Eerste zwermbebouwing in de erven; bij Hallehuizen ontstaat bebouwing en hofje



Groeiperiode 7
Erven worden uitgebreid en verspreid in agrarisch landschap grote boerderij en schuren



Groeiperiode 8
Planmatige uitbreiding van de erven tot buurtschappen: strokenbouw en straatjes



Groeiperiode 9
Langs westelijke rand Sallands bosje ontstaan houtbouw woningen



Groeiperiode 10
Open middengebied van bebouwing westzijde wordt opgevuld door de "vrijzinnigen"



Groeiperiode 11
Twee heuvels aan zuidzijde begraafplaats worden bebouwd: "het nog niet vertelde verhaal van Steenbrugge"

4.2 De groeiperiodes van Steenbrugge

De narratieve benadering

Het stedenbouwkundig ontwerp van Steenbrugge is geïnspireerd op het verhaal van Steenbrugge (het narratief). Het verhaal, dat handelt over de groei van Steenbrugge als Sallands dorp met uitbreidingen, is verwoord en verbeeld in het beeldkwaliteitplan van Steenbrugge dorp uit 2015. Daar staat de groei van het Dorp beschreven. De verdere groei van Steenbrugge naar een woonwijk van circa 1200 woningen is beschreven in een bijzonderlijk bijlage bij dit beeldkwaliteitplan.

Dit verhaal heeft als doel de geest van het plan over te dragen. In het verhaal wordt verteld over het onderliggende landschap van Steenbrugge en over de groei en transformaties van de bebouwing. Aan de ontwikkeling liggen allerlei gebeurtenissen van menselijk handelen ten grondslag, die typisch zijn voor Steenbrugge. Dit zou je kunnen benoemen als de culturele component van Steenbrugge. Hierin ligt de verklaring van het ontstaan en de groei en krijgt Steenbrugge betekenis en identiteit. Dit is voor ontwerpers het vertrekpunt van het denken over het plan en ontwerpvoorstellen vinden hierin hun oorsprong.

Groeiperiodes

In de narratieve benadering is de verhaallijn in de groeiperiodes bindend en de opmaat voor de uitwerking. De verhaallijn komt tot uitdrukking in de groeiperiodes en de stabilizers. Stabilizers zijn bijzondere gebouwen met een betekenis; dit zijn bijvoorbeeld de in Steenbrugge Dorp gerealiseerde School en het Coöperatiegebouw. De verhaallijn met stabilizers voor Steenbrugge vervolg, zoals de Donjon en de Havezate, is samengevat in nevenstaande kaartjes van de groeiperiodes van Steenbrugge. Op deze groeiperiodes is het Steenbrugger palet gebaseerd. Met dit palet wordt beoogd de "organische groei" van Steenbrugge beleefbaar te maken in kleurgebruik. Daarbij gaat het om de conceptuele kracht van het verhaal; in de precieze verdeling van de groeiperiodes is gemotiveerd nuance aan te brengen.

Kader voor de ontwikkeling

De groeiperiodes van Steenbrugge zijn het kader voor de uitwerking en realisatie van het stedenbouwkundig plan in landschappelijk en architectonisch ontwerp van de openbare ruimte en bebouwing. Steenbrugge is gegroeid in 11 periodes. De groeiperiodes zijn herkenbaar in het plan in de vorm van kleurgebruik: het Steenbrugger pallet (4.3). Daarop worden de keuzes van kleur en materiaal van de gevelstenen gebaseerd. In de loop van de ontstaansgeschiedenis van Steenbrugge, zoals in het verhaal is beschreven, zijn er bijzondere gebouwen en plekken benoemd (zie 4.4). Dit zijn de stabilizers, ankerpunten en erven. Het doel is deze bijzondere gebouwen en plekken herkenbaar vorm te geven. Dit zijn de beelddraggers van de identiteit van Steenbrugge.

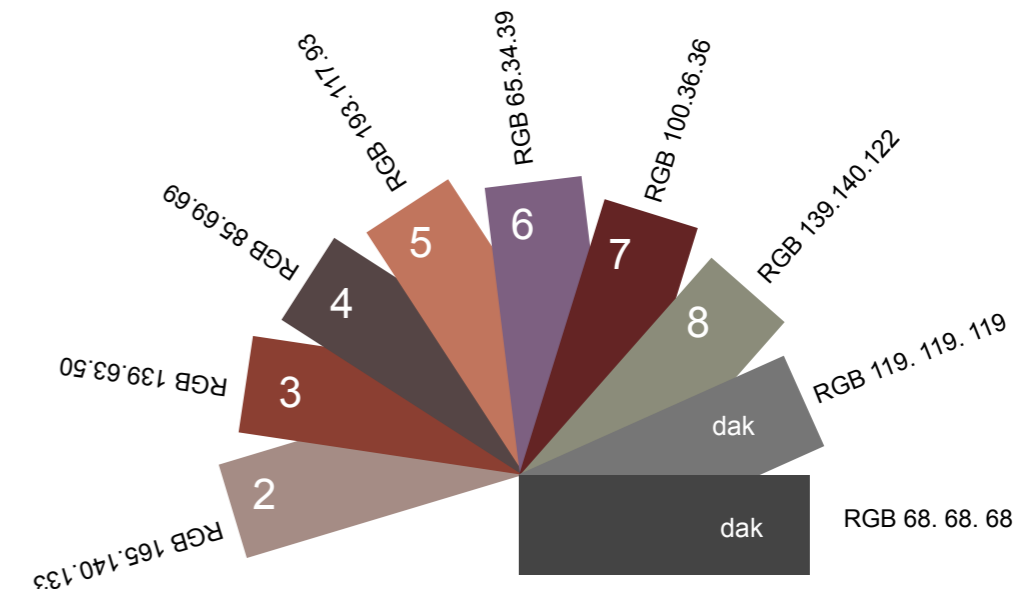
Het verhaal van de groei van Steenbrugge is als bijlage bij dit beeldkwaliteitplan gevoegd.



4.3 Steenbrugger palet

De groeiperiodes van Steenbrugge zijn afleesbaar in het Steenbrugger palet. De kleuren van dit palet zijn referentie voor de hoofdkleur van de materialisatie van de gebouwen. In het kader van de realisatie van Steenbrugge Dorp zijn deze keuzes reeds gemaakt voor de periodes 2, 3, 4 en 5; kleur en type gevelsteen zijn hiermee bepaald.

Voor de periodes 6, 7 en 8 is de kleur van palet bepalend; in de uitwerking wordt materiaal en type steen nog bepaald. Periode 9 betreft de noordelijke randzone van het Zwermddorp; hiervoor geldt hout in naturel of zwart (of vergelijkbare uitstraling, zoals cape cod) als uitgangspunt. Voor periode 10 geldt keuze uit periodes 2 tot en met 8. Periode 11 is nog niet ingevuld; dit betreft de bebouwing in het Zandweteringpark: één kleur en voor alle bebouwing. De kleuren voor het dak gelden naar keuze licht of donkergrijs voor alle periodes.



Periode 9
Hout (of vergelijkbare uitstraling) in kleuren naturel of zwart

Periode 10
Keuze uit periode 2 tot en met 8

Periode 11
één kleur nader te bepalen

Afbeelding kleurenwaaier



De beeldragers van Steenbrugge vertellen "het verhaal". Deze gebouwen en openbare ruimtes zijn herkenbaar vormgegeven. Door middel van kleur, vorm, materiaalgebruik en lettering wordt verwezen naar de regio specifieke context van het Salland, zoals dat is beschreven in het verhaal. Deze gebouwen en plekken vormen herkenningspunten voor de bewoners en geeft op die wijze identiteit en verbondenheid.



4.4 Stabilizers, Ankerpunten en Erven

Voor geheel Steenbrugge zijn de Stabilizers, Ankerpunten en Erven aangeduid op de kaart. De stabilizers 1 tot en met 14 zijn gerealiseerd in Steenbrugge Dorp. Voor Steenbrugge vervolg is de opgave Stabilizer 15, 16 en 17; alsmede de Ankerpunten 18 tot en met 21 en de Erven 22, 23 en 24 vorm te geven. Op de Erven zijn de opstallen leidend en de inrichting van de openbare ruimte ondersteunend aan het beeld.



1. Chirigijnhuis



2. Wachtershuis



3. Kerk



4. Herberg



5. Maalderij



6. Vakschool



7. Dorpsschool



8. T-boerderij



9. Villa



10. Coöperatiegebouw



11. Hofje



12. Bouwmeester



13. Entreegebouw west



14. Entreegebouw oost

Stabilizers

- Chirurgijnhuis
- Wachtershuis
- Kerk
- Herberg
- Maalderij
- Vakschool
- Dorpsschool
- T-boerderij
- Villa
- Coöperatiegebouw
- Hofje
- Bouwmeester
- Entreegebouw west
- Entreegebouw oost

nog te realiseren:

- Donjon
- Havezate
- Hallenhuizen



15. Donjon



16. Havezate



17. Hallenhuizen

Ankerpunten

gebouwen en omgeving:

- Boerderij Sallands Bosje
- Schuren
- Bijgebouwen
- Schuur Zwermddorp



18. Boerderij Sallands Bosje



19. Schuren



20. Bijgebouwen



21. Schuur Zwermddorp

Erven

gebouwen en omgeving:

- oorspronkelijk erf
- 22. Erf Buurtschap 1,2
- 23. Erf Buurtschap 5
- 24. Erf Buurtschap 6



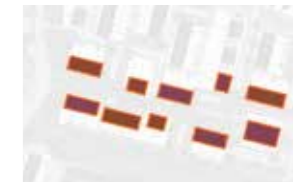
oorspronkelijk erf



22. Erf Buurtschap 1,2



23. Erf Buurtschap 5



24. Erf Buurtschap 6

← Stabilizers gerealiseerd en in uitwerking →

← Ontwerpopgave Steenbrugge vervolg →



Inspiraties en voorbeelden voor natuurinclusief bouwen



nestmogelijkheid huismus



inbouwkast vleermuizen



gevelbeplanting



groene gevel



vogelvide



bijen steen



groen dak woning



groen dak woning



doorgang egels in hekwerk



huiszwaluwnest



groen dak op berging extensief



groen dak op berging intensief

5 Natuurinclusief bouwen

De wereld verstedelijkt en de stad neemt dus steeds meer ruimte in. Tot voor kort had de bouw weinig aandacht voor natuur. Om het verlies van biodiversiteit tegen te gaan, heeft de gemeente Deventer de ambitie om natuurinclusief te ontwerpen en bouwen in de duurzame ontwikkelingen in Steenbrugge.

Gebouwen bieden veel kansen om de biodiversiteit van Deventer te vergroten. Door relatief simpele en goedkope ingrepen toe te passen kunnen gebouwen een volwaardige plaats in een stedelijk ecosysteem innemen. Denk aan nestplaatsen voor vogels of vleermuizen, groene daken of gevels.

Aangezien elk project net even anders is, is maatwerk vereist. Er is een checklist Natuur Inclusief Bouwen opgesteld. De checklist bevat een lijst van maatregelen die kunnen worden toegepast. Elke maatregel heeft een bepaalde puntentoekenning. Het accent zal daarbij liggen op de zogenaamde 'Ambassadeursoorten' zoals in de Werkwijze Ecologie Deventer genoemd: Huismus, gierzwaluw en muurplanten.

Er is een checklist met tabel puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen Steenbrugge opgesteld die zal worden gehanteerd als uitgangspunt voor de planontwikkeling in Steenbrugge. Deze lijst wordt als losse bijlage bij dit beeldkwaliteitplan opgenomen.

De maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen zijn op te vatten als extra laag in de plankwaliteit. De maatregelen moeten voldoen aan de checklist. In overleg met het supervisie-team, wordt op onderdelen ruimte geboden om af te wijken van de regels van het beeldkwaliteitplan ten behoeve van de Natuurinclusieve maatregelen zoals een groen dak.

Klimaatadaptief en natuurinclusief

- Voorkomen van hille stres
- De wijk wordt ingericht als een bos en spons
- Het opvangen en bufferen van water en infiltreren van hemelwater.
- In de openbare ruimte, bosgebied of tijdelijk braak liggende terreinen komt ruimte voor voedselproductie, volkstuinen, pluktuinen etc.



Deel B

Deel B Steenbrugge in onderdelen





1 Kader beeldkwaliteitplan Steenbrugge Dorp

1.1 Inspiratiekader Steenbrugge Dorp

Steenbrugge Dorp

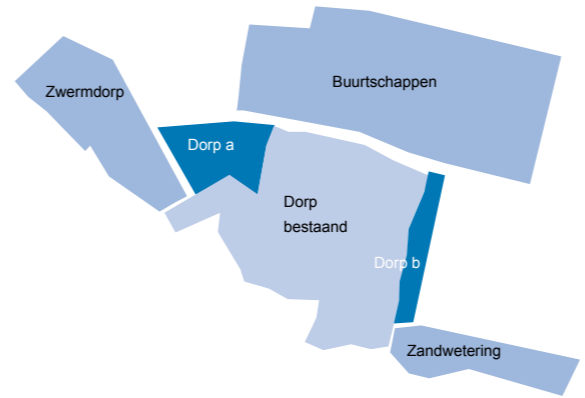
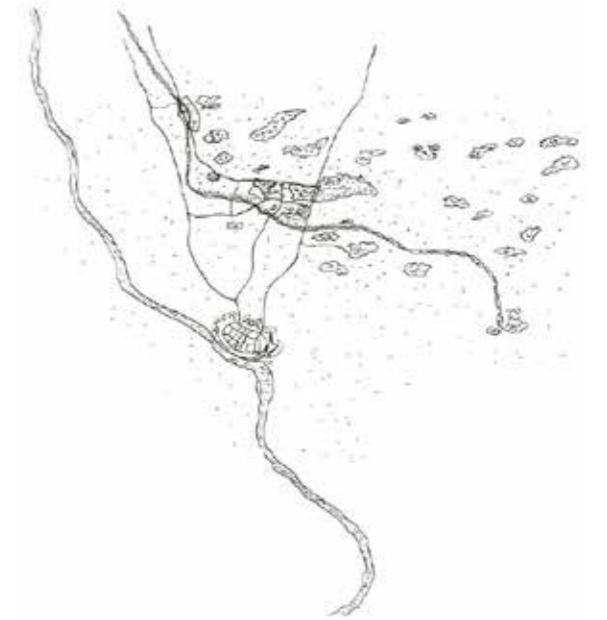
De opgave voor Steenbrugge Vervolg omvat de afronding van Steenbrugge Dorp op twee locaties.

Eén locatie ligt aan de noordwestzijde van het dorp. Hier heeft het dorp een natuurlijke begrenzing tegen de rand van het Sallands Bosje en de laan naar Diepenveen. Met deze locatie wordt verbinding gemaakt met de noordelijk gelegen nog te ontwikkelen buurtschappen.

De andere locatie is gesitueerd aan de oostzijde van het dorp. Deze locatie bestaat uit een open zone tegen de begraafplaats Steenbrugge. Met deze locatie zal het dorp wordt afgerond. Daarnaast wordt een centraal in het dorp gelegen voetgangersverbinding met de begraafplaats gemaakt in het verlengde van de bestaande groene straat in het dorp.

Uit het Verhaal

Rond de stad Deventer zijn in de loop van de geschiedenis een reeks kleine kernen ontstaan. Ook zij hadden baat bij de handelsbetrekkingen van de stad en de haven. Steenbrugge is één van deze kernen en maakt een bijzonder onderdeel uit van deze reeks. Bijzonder vanwege de ligging in het landschap aan de noordzijde van de Zandwetering, die als groenblauwe gordel het stedelijk gebied begrensd. Daarmee neemt Steenbrugge een ruimtelijk zelfstandige positie in en ontwikkelde zich in de tijd als entiteit.

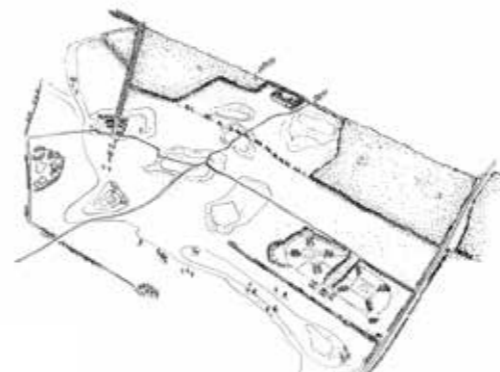


Inspiratie Sallands Dorp



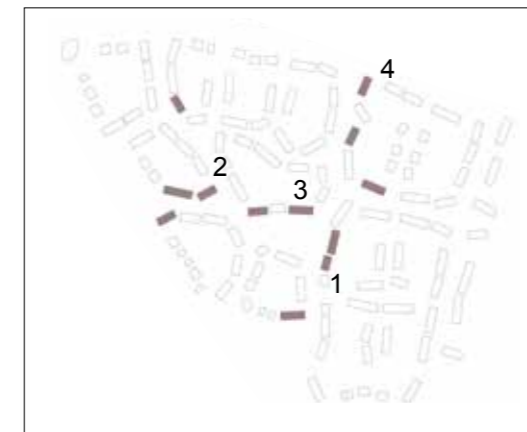


1.2 De groeiperiodes van het Dorp



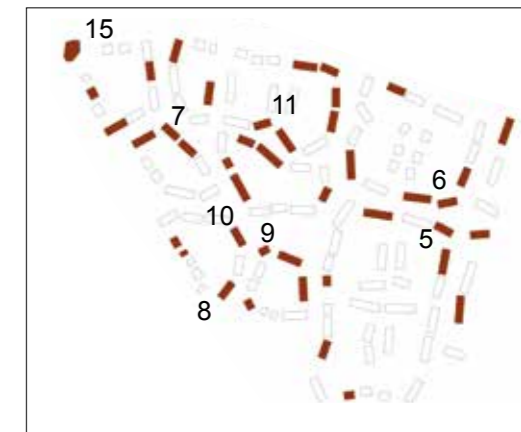
Groeiperiode 1

Op een heuvelandschap zijn twee boerderijerven met akkers en weiden gelegen. Een tweetal handelspaden kruisen elkaar op de centrale zandrug als verbinding tussen de boerderijen en naar Deventer.



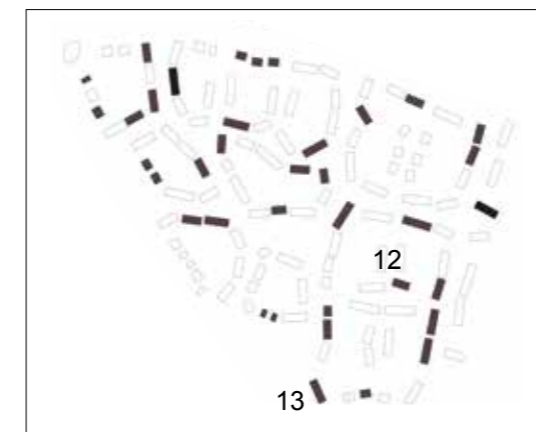
Groeiperiode 2

Twee vissersbroers vestigen zich nabij het kruispunt van de routes. Een arts bouwt het Chirurgijnhuis (1). Een boer maakt een Wachtershuis (2) aan het pad naar het bos. De eerste bewoners nemen het initiatief een kerk (3) te bouwen. Veel handelsreizigers overnachten in de Herberg (4), die door de boerenfamilie wordt gebouwd.



Groeiperiode 3

Steenbrugge is in trek: "gemoedelijke plek"; "mensen willen je helpen". De graanboer bij de begraafplaats laat de Maalderij (5) bouwen: het bekende Steenbrugger oerbrood. De bouwactiviteiten gaan voorspoedig. Besloten wordt een Vakschool (6) op te richten. Aan de oostzijde van het dorp wordt een Dorpsschool (7) gebouwd. Vaklieden uit Steenbrugge bouwen de boerderij "De Heuvel" (8). Op het kruispunt van de routes ontstaat een Brink. Daaraan wordt de Villa (9) gebouwd. Daarnaast verschijnt het Corporatiegebouw (10) en wordt het Hofje (11) gebouwd. Om indringers vanuit het westen te weren wordt een wake ingesteld onder leiding van Don Jon; later zal het gebouw naar hem worden genoemd: de Donjon (15). Aan de oostzijde worden woningen gebouwd op enige afstand van de begraafplaats van Springer.



Groeiperiode 4

Woningen worden in rijen gebouwd rond grote binnenterreinen. Het dorp groeit behoorlijk. De Bouwmeester (12) vestigde zich met als taak het karakter van het dorp te behouden. Hij initieert de realisatie van een entreegebouw (13) aan de voet van de grote heuvel.



Groeiperiode 5

In deze periode wordt in het dorp gebouwd op de ruime binnenterreinen en de laatste kavels worden uitgegeven. Een tweede entreegebouw (14) wordt aan de oostzijde op initiatief van de burgemeester gebouwd; met als argument dat wie weet in de toekomst nog een ontsluiting nodig is op de Raalterweg.

1.3 Steenbrugger palet

Voor Steenbrugge als geheel is een kleurenpalet van toepassing voor de hoofdkleuren van de gevels en het dak. Het palet voor Steenbrugge Dorp bestaat uit de volgende zes kleuren: donkerbruin, grijs/beige, donkerrood, grijs/blauw, grijs en antraciet. Voor de gevels zijn vier kleuren toegedeeld vanuit de tijdspannen uit het Verhaal. Voor het dak zijn twee kleuren van toepassing op plekken afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie. Voor de Stabilizer Donjon geldt eveneens het kleurenpalet en de groeiperiode.

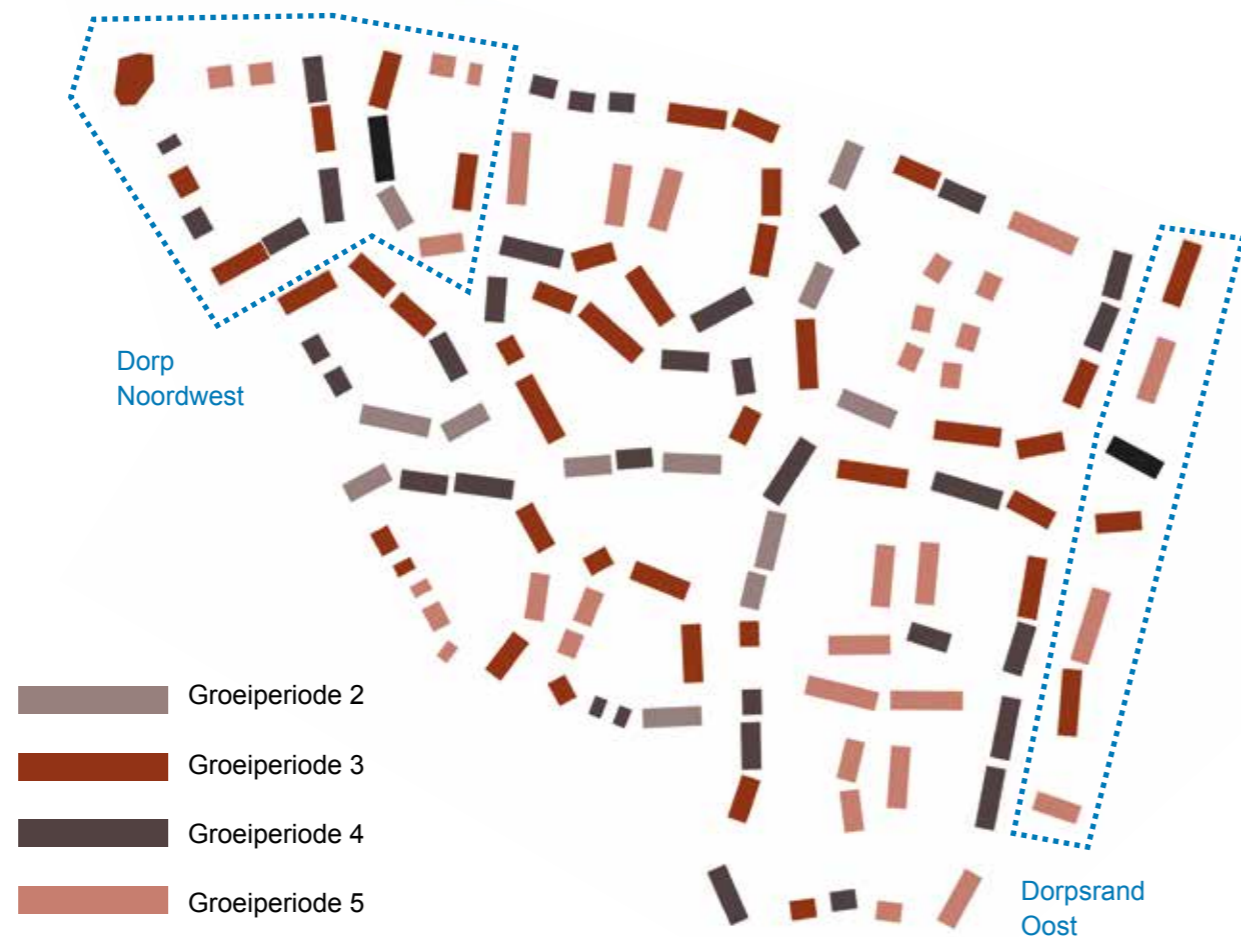
Voor de afronding van het Dorp gelden dezelfde regels als voor het Dorp, zoals gerealiseerd in de eerste fase. De toe te passen steen dient hetzelfde te zijn als de stenen die zijn toegepast in het gerealiseerde dorp. Indien deze stenen niet meer leverbaar zijn, is een vergelijkbaar alternatief na overleg en goedkeuring van het supervisieteam mogelijk. De toegepaste stenen zijn:

Groeiperiode 2: Daas Krypton, zonder zwarte stenen, VZ588WF, Voeg Remix 300

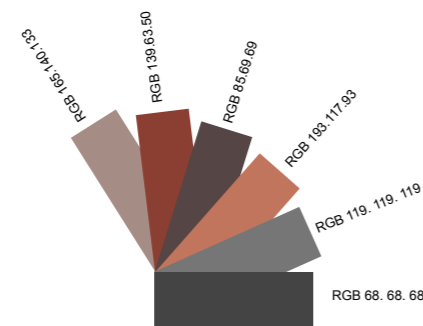
Groeiperiode 3: Daas Basstad VW560WF, Voeg Remix 300

Groeiperiode 4: Daas Hamar, VZ535WF, Voeg Remix 300

Groeiperiode 5: Daas Stadstuinen, Voeg Remix 200 (Destijds eerst omschreven, ook bijgevoegde foto, nu uit handel), later in Fase 1CD: Nelissen Lerno, Voeg Bruil E2100

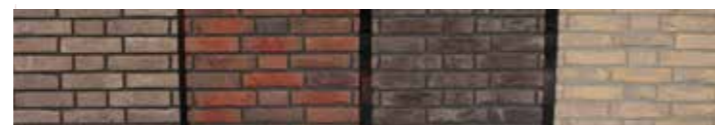


- Groeiperiode 2
- Groeiperiode 3
- Groeiperiode 4
- Groeiperiode 5



Kleurenpalet Steenbrugge Dorp

- Groeiperiode 2
- Groeiperiode 3
- Groeiperiode 4
- Groeiperiode 5



kleur stenen Steenbrugge Dorp

2. Regels beeldkwaliteit Steenbrugge Dorp

2.1 Steenbrugge Dorp

Voor de ontwikkeling van beide gebieden west en oostelijk van het dorp is als kader integraal van toepassing het Beeldkwaliteitplan Steenbrugge dd 8 oktober 2015 (in de bijlage als afzonderlijk document opgenomen).

Uitgangspunt voor afronding Steenbrugge Dorp zijn de gerealiseerde beeldkarakteristieken van Steenbrugge Dorp; zoals deze ter illustratie in nevenstaande foto's zijn te zien en als samenvatting zijn opgenomen (pg 30).

In dit beeldkwaliteitplan "Steenbrugge Vervolg" zijn deze regels beeldkwaliteit aangevuld en op de kaartjes aangegeven voor de nieuwe deelgebieden van het Dorp; te weten de delen Noordwest en Dorpsrand-Oost (zie aanduiding luchtfoto).



Dorp Steenbrugge in aanbouw stvz 2020



kopgevel als voorgevel met voordeur en tuinmuur



voortuinzone, voordeuren/luifels blokcompositie gevel



dorpsrand



de school- stabilizer



groene straat; biodiversiteit



spelaanleiding en ontmoeting



organisch gevormde ruimte



hoek met garage als huisje en tuinmuur



Samenvatting Beeldkarakteristieken Steenbrugge dorp

Het doel is om het Dorp af te ronden met twee deelgebieden waarbij de beeldkarakteristiek van het gerealiseerde deel uitgangspunt is, teneinde een volledig samenhangend dorpsbeeld te maken als voortzetting van het bestaande.

- 1 Blokcompositie** (pg 40 bkp 2015)
 - bebouwing is geen van beeld seriematige woningbouw, geen repetitie van gevels
- 2 Verspringingen in rooilijn** (pg 40 bkp 2015)
 - dorps beeld met korte blokken, max. 4 woningen naast elkaar, bij meer dan 4 woningen naast elkaar subtiele verspringingen in rooilijn, goot- en nokhoogte
- 3 Accentuering** (pg 40 bkp 2015)
 - herkenbare onderdelen woningblok (bv dakkapel, topgevel)
- 4 Entree** (zie pg 39, 40 bkp 2015)
 - in de kopgevel
 - kopgevels direct in zicht en niet direct grenzend aan privéterrein minimaal 1 venster op iedere woonlaag
- 5 Afwisseling in nok- en goothoogte** (pg 40 bkp 2015)
 - sterk aanbevolen
- 6 4 groeiperiodes** (pg 42 bkp 2015)
 - organisch groei.; de groei van het dorpslint door uitbreiding en verdichting > kleur/materiaalgebruik Steenbrugger pallet; eerste toepassing gevel en dak is uitgangspunt
- 7 Stabilizers** (14 stuks pg 43, 52 t/m 59 bkp 2015)
 - eigen expressie gebaseerd op het narratief met aanduiding in lettering en/of symbool

- 8 Ornamenten met regionale betekenis** (pg 43 bkp 2015)
- 9 Vensters: historisch sallands dorp** (pg 46 bkp 2015)
 - gulden snede
 - kruisroedes,
 - diepe neggen
 - rollagen
- 10 Voordeuren** (pg 47 bkp 2015)
 - entree met omkadering van brede lijst en/of luifel
 - buitenlamp naast de voordeur
- 11 Hemelwaterafvoer** (pg 47 bkp 2015)
 - Zinken mastgoot m.u.v. stabilizers
 - Ronde hwa regenpijp van naturel zink voorgevel en achtergevel m.u.v. stabilizers
- 12 Overgang openbaar / privé** (pg 48 bkp 2015)
 - Bouwkundig meeontworpen erfscheiding
 - Groen meeontworpen erfscheiding
- 13 Bijgebouwen** (pg 50 bkp 2015)
 - Bergingen naturel hout of zwart, horizontale beplanking
 - Zijde direct grenzen aan openbaar gebied in metselwerk
- 14 Aan-en uitbouwen** (pg 50 bkp 2015)
 - Architectonische vormgeving aansluiten op hoofdgebouw
 - Opties integraal meeontwerpen
- 15 Opgaande topgevels**
 - Optie 1: Afdekking met zink
- 16 Dakoverstek**
 - Optie 2: Ruim dakoverstek
- 17 Gevelpan**
 - Optie 3: Beëindiging met gevelpak
- 18 Tussenmuur / brandmuren**
 - Bij langere bloklengte

2.2 Entrees op de hoek

De visuele relatie vanuit de woningen met de openbare ruimte is in verband met de sociale veiligheid van belang. In bijgaande kaart is de oriëntatie van de woningblokken op de openbare ruimte aangegeven.

Op bepaalde hoeksituaties op de koppen van bouwblokken is een voorgeveluitstraling vereist door een woningentree te maken en één of meerdere vensters. Op bijgaande kaart zijn de situaties met voorgeveluitstraling en entree's in de kopgevel aangeduid.

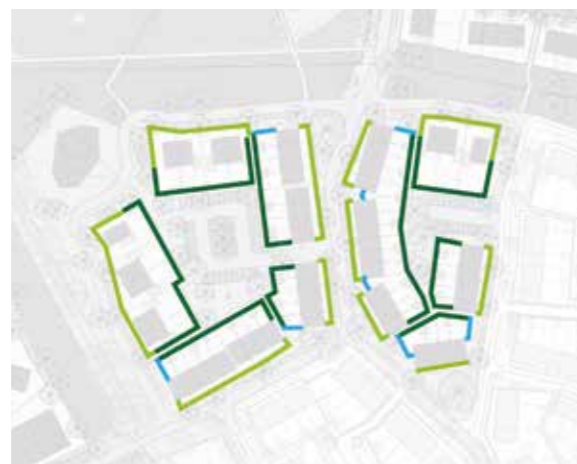


2.3 Overgangen openbaar/privé

De ruimtelijke relatie tussen privé en publiek domein is van invloed op de belevingswaarde en het gevoel van geborgenheid en herbergzaamheid. In Steenbrugge Dorp streven we een dorpsse, informele sfeer na. Daarbij past een tactiele benadering van de invulling van de overgangselementen tussen privé en openbaar domein.

Op basis van de typering en het karakter van de openbare ruimte zijn soorten erfafscheidingen bepaald. Op bijgaande facetkaarten zijn deze vastgelegd voor de nog te ontwerpen delen Dorp NW en Dorpsrand-Oost. De navolgende beschrijving is van toepassing op de beide nog te ontwerpen delen van het Dorp.

In het stedenbouwkundig plan wordt onderscheid gemaakt in situaties waarin de erfafscheiding, gezien de invloed op de kwaliteitsbeleving van de openbare ruimte, in samenhang met de gevels van de woningen wordt ontworpen. Deze bestaan uit bouwkundig ontworpen erfafscheidingen, i.c. tuinmuren, en uit groen-ontworpen erfafscheidingen (bijvoorbeeld houten delen en hagen). De erfafscheidingen aan de tuinzijde van de woningen bestaan uit groene erfafscheidingen in twee typen: aan de zijde van de voortuin als beplanting een haag van beuk in hoogte van 60 cm en aan de zijde van de achtertuin als groen scherm van 1,80 mt hoogte in de vorm van donkergroen / zwart gecoat hekwerk met klimop (hedera).



Dorp noordwest

In het deelgebied Dorpsrand Oost is aan de zijde van de begraafplaats een architectonisch ontworpen erfafscheiding vereist omdat een openbaar voetpad in een brede groenzone langs deze zijde is gesitueerd. In dat opzicht is dit geen achterzijde van de woningen, maar is er sprake van een tweede voorzijde. De tuinen zijn als het ware patio's. De woningblokken worden als blokken met alzijdige kwaliteit vormgegeven.

LEGENDA

- lage haag 0,60 hoog, beuk
- groen scherm 1,80 hoog hekwerk met klimop, per kavel 1 onderdoorgang tbv egels
- architectonisch ontworpen erfafscheiding



Dorpsrand oost

2.4 Stabilizer Donjon

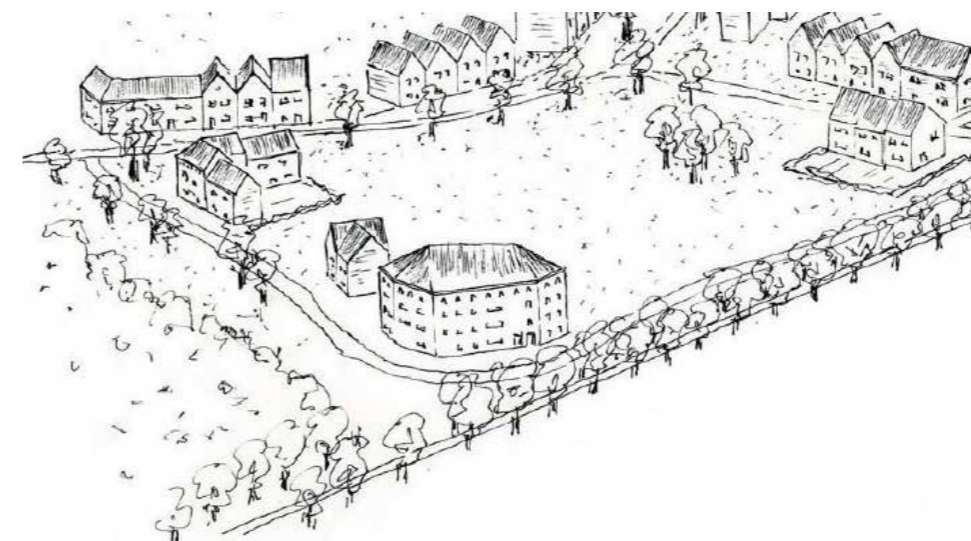
Stabilizers zijn de verbijzonderingen in het dorp. In Steenbrugge Dorp zijn 14 stabilizers gerealiseerd; in de afronding van het dorp komt in het dorp er nog een 15e bij: de Donjon in de noordwesthoek bij de entree van Steenbrugge vanuit Diepenveen.

De stabilizer Donjon is beschreven in het verhaal en ontleend hier aan de architectonisch expressie. Het gebouw dient een aanduiding van naam in de vorm van belettering en/of symbool uit het Verhaal te krijgen.



De Don Jon uit het narratief:

Aan de westelijke kant van de steilrand bij het bos wordt een gebouw ter verdediging van het dorp gebouwd. Indringers vanuit het westen zijn meerdere malen via de laan van Steenbrugge het dorp binnen getrokken. Dit moet afgelopen zijn en daarom wordt een wake ingesteld onder leiding van Don Jon. Waarnaar later het gebouw vernoemd werd.



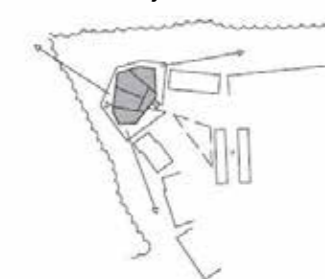
Kenmerken Donjon

Dit gebouw markeert de meest westelijke "punt" van het Sallands Dorp. Vanaf de laan naar de boerderij Steenbrugge vormt dit gebouw het oriëntatiepunt. Tevens vormt dit gebouw een soort tegenhanger van de Havezate, die aan de oostzijde van de steilrand is gelegen. Het gebouw wordt in het verhaal van Steenbrugge 'Donjon' genoemd. Gerefereerd wordt naar een verleden waar het gebouw betekenis had als fort en verdedigingswerk. Het gebouw heeft een robuust karakter, met kleinere vensters. Het gebouw is gebouwd in periode 3; de steenkeuze is vastgelegd in Steenbrugge Dorp.

Het gebouw heeft een programma van 18 appartementen.

De hoofdbouw is robuust en kent een veelhoekig volume, met flauw hellende dakvlakken.

De hoofdentree is gelegen aan de zijde van de binnenhof. De verbinding met het parkeerplein is via een zichtlijn.





3 Kader beeldkwaliteit buurtschappen

3.1 Inspiratiekader Buurtschappen

Buurtschappen

In de buurtschappen is de bouwsteen voor de verkaveling het regelmatige bouwblok en de vrijstaande objecten. Het ruimtelijke schema van de buurtschappen is rationeel en planmatig. Daarbij is transparantie naar de omgeving een belangrijk doel. Dit komt tot uiting in de zichtlijnen en de doorzichten.

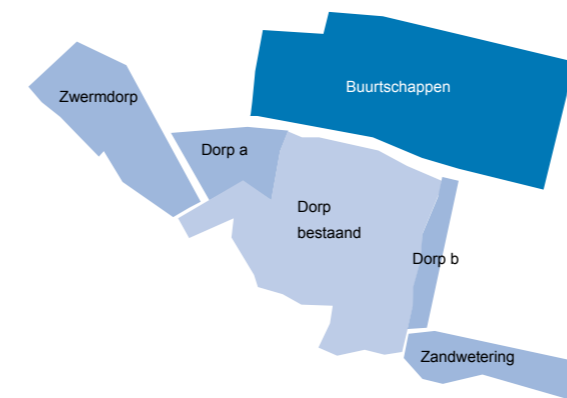
De referentie voor de buurtschappen is het Sallandse erf dat is uitgegroeid tot een buurtje.

Uit het Verhaal

In de noordelijke zone groeien de vier boerderijerven uit tot een samenhangend stelsel van wegen en woonclusters. Er wordt een noordelijke ontsluitingsweg aangelegd, waardoor een nieuwe ring alle vier de woonclusters in Steenbrugge ontsluit.

Kenmerkend voor het plan van uitleg voor de boerderijerven is een centrale ruimte met een open relatie met de omgeving: gericht op het bos en gericht op de open groene zone in noordzuid richting. Gerefereerd wordt aan buurtschappen uit het Salland.

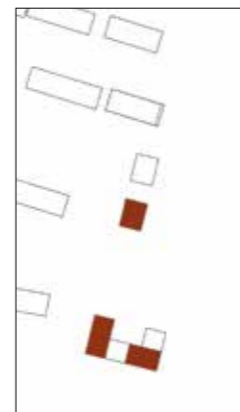
De bebouwing reageert sterk op de hoogtelijnen van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de waaivorm van een aantal wooneenheden. In de lengterichting zijn ze tegen één van de heuvels van het landschap gebouwd, waardoor terrasvormige tuinen ontstaan. Vanuit de centrale ruimte wordt de groene wig beleefd. Langs de oprijlaan van het landgoed wordt ook gebouwd en ook langs de wadizone worden korte bouwblokken gerealiseerd.



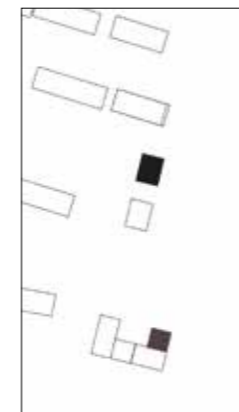
Inspiratie Sallandse erven



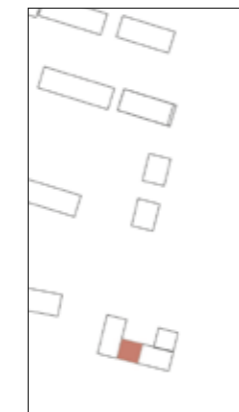
3.2 De groeiperiodes van de buurtschappen



Groeiperiode 3
Hoofdhuis van de Havezate en torengedouw verrijst. Langs de oprijlaan wordt koetshuis gebouwd.



Groeiperiode 4
Torengedouw wordt aangebouwd; tevens ontstaat tweede koetshuis.



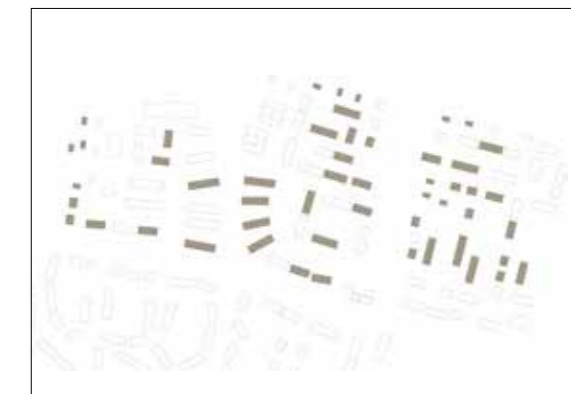
Groeiperiode 5
Hoofdhuis Havezate en torengedouw worden aan elkaar verbonden door tussenlid.



Groeiperiode 6
Ontstaan van agrarische bebouwing op erven.

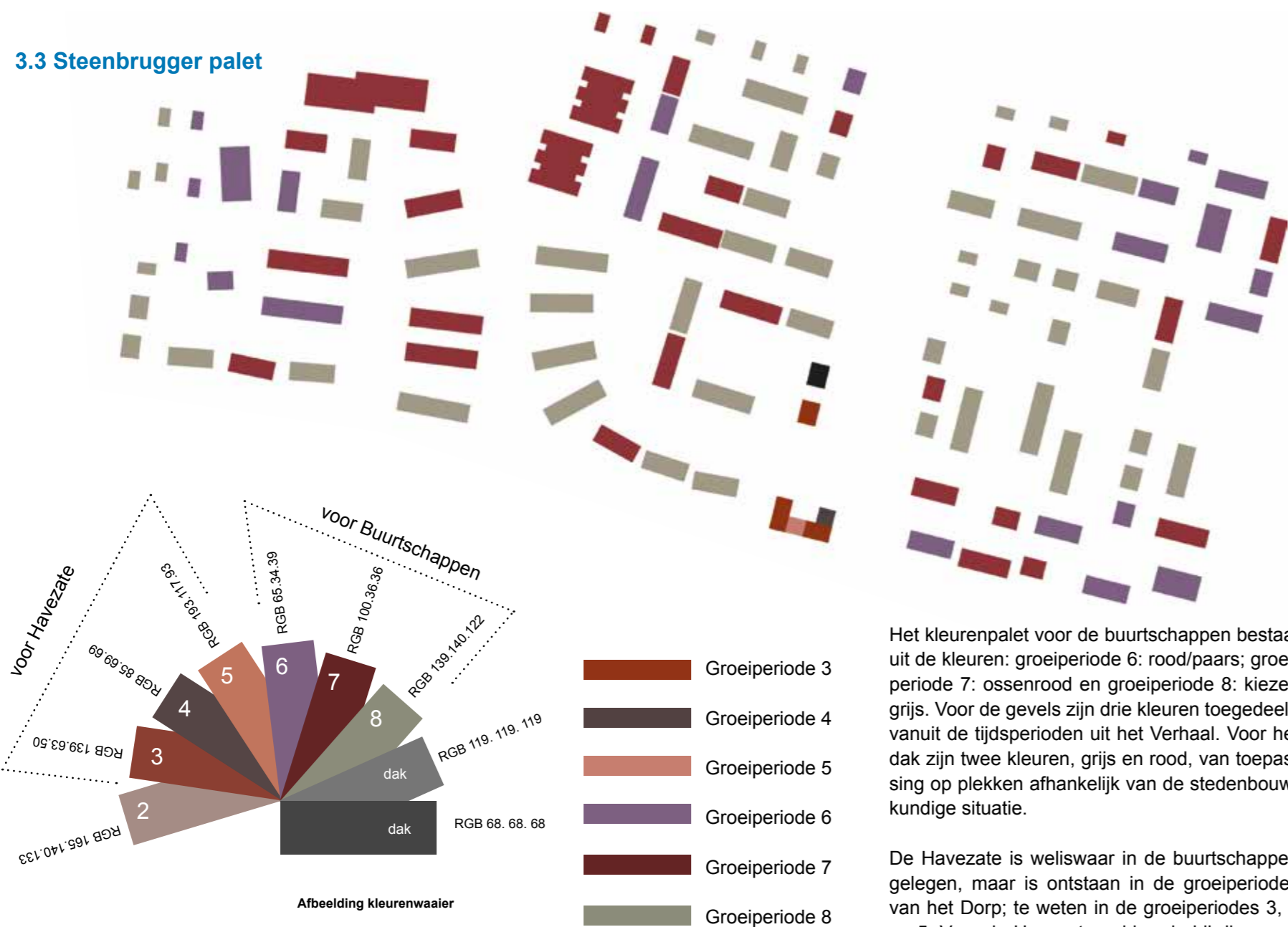


Groeiperiode 7
Uitgroei van de erven en verspreid in het landschap ontstaat agrarische bebouwing.



Groeiperiode 8
De erven worden planmatig uitgebreid tot buurtschappen.

3.3 Steenbrugger palet



Het kleurenpalet voor de buurtschappen bestaat uit de kleuren: groeiperiode 6: rood/paars; groeiperiode 7: ossenrood en groeiperiode 8: kiezelgrijs. Voor de gevels zijn drie kleuren toegedeeld vanuit de tijdsperiodes uit het Verhaal. Voor het dak zijn twee kleuren, grijs en rood, van toepassing op plekken afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie.

De Havezate is weliswaar in de buurtschappen gelegen, maar is ontstaan in de groeiperiodes van het Dorp; te weten in de groeiperiodes 3, 4 en 5. Voor de Havezate gelden de bij die groeiperiodes horende regels van het Dorp betreft kleur en materiaalgebruik en steenkeuze.

4. Regels beeldkwaliteit buurtschappen

4.1 Volume en compositie hoofdgebouwen

Volume

De woningblokken worden als één massa en als compositorische eenheid ontworpen. Een blok bestaat maximaal uit 6 á 9 woningen. De positie en rooilijn van ieder bouwblok is in het stedenbouwkundig plan bepaald op basis van ruimtelijke kenmerken van de plek. Daarbij is een landelijk beeld en organische groei (groeiperiodes) van woningen in een compacte setting het uitgangspunt.

Voor alle woningen in de buurtschappen geldt dat een kap op het woningblok verplicht is. De Havezate valt hier niet onder; dit is een stabilizers met een eigen verhaal (zie hoofdstuk 4.8). Voor de oorsprong van de buurtschappen; in casu de erven, zoals aangeduid op de kaart (zie ook hoofdstuk 4.9) geldt dat geen enkel bouwblok hetzelfde is en dat er is geen uniformiteit is. De "uitbreidingen" van de erven naar buurtschappen bestaan uit woningblokken met een afwisselend beeld en meer repetitie van hoofdvorm.

De verschillen in de afwisseling kunnen zowel groot als klein zijn; bijvoorbeeld in kleur en type steen, compositie van de gevel, toepassing lufel, lettering. Twee woningblokken naast elkaar zijn verschillend in vormgeving om "de lengte" te doorbreken en afwisseling te bereiken.



Blokken met maximale bouwhoogte van één bouwlaag met kap

Het streven is een samenhangende ruimtelijke kwaliteit met herkenbare plekken in de buurtschappen te bereiken. Uitgangspunten zijn: één-uidige hoofdvorm en kap als beeldbepalend element. Daarbij is aandachtspunt het mogelijk toepassen van principe van "uithollen en doorschieten" van de kap; wat bij de "oorsprong" van de buurtschappen op de erven wel verplicht is.

Als referentie naar agrarische bebouwing op de erven is combinatie van metselwerk en hout een mogelijkheid; bijvoorbeeld:

- 1 - begane grond volledig metselwerk
- 2 - 1e verdieping minimaal 30% hout

Bouwhoogte

Maximaal één bouwlaag met kap is verplicht in de "waaier" langs de oostzijde van de centrale Noord-zuid gerichte groenzone en deels verspreid in het plangebied zoals aangeduid op bijgaande kaart. Deze bouwhoogtebeperking geldt minimaal voor de aangegeven plekken. Het doel van deze beperking in bouwhoogte is een evenwichtige ruimtelijke opbouw te creëren en afwisseling in blok lengtes. Op meerdere plekken is deze beperkte bouwhoogte voorstelbaar teneinde een afwisseling in bouwmassa's te bereiken; overeenkomstig het beoogde ruimtelijk beeld van een erf.



4.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen

Bijgebouwen

Bijgebouwen als schuren en bergingen zijn van invloed zijn op de belevingswaarde van de openbare ruimte. Veelal zijn deze gebouwtjes gesitueerd in de privétuinen van de woningen. In het stedenbouwkundig plan is de positie aangeduid zoals deze correspondeert met de getekende woningblokken.

In principe grenzen berging nooit direct aan het openbaar gebied. Indien dit toch het geval is, dan dienen de bergingen te worden uitgevoerd als bijgebouw en onderdeel te zijn van de ontwerppoging van de woningen.

De uitvoering van bergingen met begroeid dak draagt bij aan de natuurdoelstellingen en aan het vasthouden van water.

Aan- en uitbouwen

Een woongebied is niet statisch. Het streven is een levend woongebied te maken waarin bewoners kunnen aanpassen afhankelijk van hun woonwensen.

Het is uitgangspunt om in situaties waarin dit kan worden voorzien, dit integraal wordt ontworpen met het woningontwerp. Dit kan dan als optionele aanbouw of uitbouw worden aangeboden. Hetzelfde geldt voor uitbouwen als dakkapellen.

Uitbouwen voor de voorgevelrooilijn zijn slechts beperkt toegestaan afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie. De aanbouwen dienen qua architectonische vormgeving aan te sluiten op het hoofdgebouw. De optionele aan- en uitbouwen bij voorkeur integraal ontwerpen met het woningontwerp; dit geldt ook voor dakkapellen.

4.3 Steenbrugger palet

Steenbrugger palet

Het kleurenpalet is het kader voor de ontwikkeling van de buurtschappen. Voor de periodes 6,7 en 8 worden de definitieve keuzes voor type stenen, aan de hand van bemonstering, gemaakt in de eerste bouwplanontwikkeling van de buurtschappen. Die keuze is dan tevens het uitgangspunt / referentie en regel voor de overige bouwplannen in de buurtschappen.

Het kleurenpalet van toepassing voor de hoofdkleuren van de gevels en het dak. Het palet is weergegeven onder 3.3 en bestaat uit de kleuren: periode 6: rood/paars; periode 7: ossenrood en periode 8: kiezelgrijs. Voor de gevels zijn drie kleuren toegedeeld vanuit de tijdsperiodes uit het Verhaal. Voor het dak zijn twee kleuren, licht- en donkergrijs, van toepassing op plekken afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie.

Materiaalgebruik

Voor de keuze van materialen geldt als criterium dat het verouderingsproces van het materiaal leidt tot veredeling. Hiermee wordt bedoeld dat "hoe ouder hoe mooier" van toepassing is. Metselstenen van gebakken materialen is dan ook uitgangspunt.

Voor detaillering geldt zorgvuldige en duurzame details.

Toepassing van ornamenten met regionale betekenis uit het Salland is aan te bevelen.

4.4 Gevels en daken

Gevels

Groeiperioden zijn uitgangspunt voor de keuze en toepassing van kleur. De buurtschappen zijn gegroeid in 3 tijdsperiodes, zoals beschreven in het Verhaal. Iedere groeiperiode is herkenbaar door kleurgebruik van de hoofdmassa. De Stabilizer Havezate is hiervan uitgezonderd. In hoofdstuk 3.3 is de kleurverdeling over Steenbrugge Buurtschappen aangeduid. Deze afwisseling van kleuren in voornamelijk metselwerk (minimaal circa 80%) en/of deels keim- en stucwerk van de gevels zorgt voor een herkenbaar beeld van variatie binnen een thema verspreid over de Buurtschappen. Dezelfde kleuren komen op verschillende plekken terug, zoals de buurtschappen organisch zijn gegroeid.

Toepassing

- > gebruik van handvorm baksteen (beeld van ruwe textuur).
- > textuurverschillen door steenkeuze kan worden ingezet door bijvoorbeeld de begane grond te laten afwijken van de tweede bouwlaag. Ook door ander metselverband of ander voegwerk kan verschil worden gemaakt.

Daken

Het dakenlandschap is een belangrijke factor in de belevingskwaliteit van de openbare ruimte van de buurtschappen. Door bijvoorbeeld verschillen in goothoogte van de blokken ontstaat een interessant ruimtelijk beeld. De kleur en het materiaal van de daken is hierin van grote invloed. Voor de daken is het uitgangspunt een donkere kleur in verschillende tinten: bijvoorbeeld lichtgrijs of antraciet. De keuze voor toepassing van de kleuren is niet gebonden aan de groeiperiodes maar is afhankelijk van de harmonie met de kleur van het woningblok en stedenbouwkundige context.

Uitgangspunt is keramische pannen in matte tint (geen geglaazuurde pannen)

Verschillen kunnen worden gemaakt door de keuze van type pannen.

Dakkapellen en dakramen zijn beeldbepalende elementen voor de architectonische kwaliteit van het woningblok. Deze elementen zijn een integraal onderdeel van de ontwerppoging, ook al kunnen deze in een later stadium worden aangebracht. In dat geval is het een optioneel element.

Zonnepanelen

In Steenbrugge wordt het gebruik van zonnecollectoren gestimuleerd. De zonnepanelen spelen een belangrijke rol in het beeld. Veelal zijn deze panelen zwart van kleur. Mede om die reden is het van belang voor dakvlakken in het zicht van de openbare ruimte te kiezen voor een donkere kleur van de daken. Uitgangspunt voor de zonnepanelen is de kleur volledig zwart/antraciet. Aluminium opsluitrandjes zijn niet toegestaan.



Zonnepanelen geïntegreerd

4.5 Voordeuren en vensters

Uitstraling en elementen woningentree

De voordeur van een woning is representatief en functioneel. Het binnenkomen en bezoek ontvangen is een dagelijks patroon van bewoners. De gevoelswaarde die de voordeur als entree daarbij oproept geeft een gevoel van verwelkoming. De voordeur is meer dan alleen een deur, het is een entree met symboolwaarde. In functioneel opzicht is een entree een plek waar je even stilstaan om de sleutel te zoeken, je tas even te kunnen neerzetten of aan te bellen. Het is een plek van de eerste begroeting, ontvangst en een praatje maken.

Verschillende elementen kunnen een entree betekenis geven: deze vormen het overgangselement van de privé naar de openbare ruimte. De voordeur grenst aan een stoepzone of een kleine voortuin. Voorbeelden van elementen zijn: een luifel, plantenbak, verlichting, raam in het deurvlak, bovenlicht of lijst.

Om de voordeur van gewenste kwaliteit te verkrijgen is het verplicht minstens twee van bovengenoemde voorbeelden toe te passen.

Voordeuren in kopgevel

Door de plaatsing van de woonblokken zijn in bepaalde situaties koppen in het zicht ontstaan welke een voorgeveluitstraling dienen te krijgen voor een levendig beeld van de openbare ruimte. Dit wordt gerealiseerd door entrees en vensters te maken. Op bijgaande kaart is aangegeven op welke plekken een voorgeveluitstraling is vereist



* in overleg alternatief mogelijk

Kopgevels met voordeuren en vensters

door een woningentree te maken en één of meerdere vensters. Als alternatief is op de aangegeven plekken minimaal twee vensters en blindnis mogelijk in overleg met supervisieteam.

Bij alle overige woningen geldt dat bij kopgevels duidelijk in het zicht van de openbare ruimte minstens één venster op elke verdieping dient te komen. Verbijzondering van een kopgevel op bepaalde plekken door middel van bijvoorbeeld een schoorsteen, een bijzonder metselwerk of ander sierelement wordt sterk aanbevolen.

Vensters

Vensters zijn onderdeel van de totaalcompositie van de gevel. Het zijn de 'ogen' van het huis. Harmonie en balans zijn belangrijke criteria voor een evenwichtige compositie. De kaders van vensters in de voorgevel dienen verticaal gericht te zijn. De kaders beginnen laag bij de grond. Het contact van binnen de woning naar buiten is hierin belangrijk. Samenhang tussen de vormgeving van de vensters op de begane grond en de verdieping is verplicht.



voorbeeld kopgevel met vensters en voordeur



voorbeeld kopgevel met vensters en blindnis

4.6 Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoeren als goten en pijpen zijn van grote invloed op het beeld van de gevel. De vorm van de hemelwaterafvoer moet de volumewerking van het woonblok versterken en moet zichtbaar zijn aan de buitenkant. De dakgoot is niet alleen functioneel maar vervult ook een rol als decoratief element aan de gevel. Het is typerend en karakteristiek voor de woningblokken in de buurtschappen.

Verplicht is toepassen van een gecoate, niet uitlogende zinken mast- of bakgoot en regenpijp (of van vergelijkbare kwaliteit in materiaal en beeld) aan de voor- en achterzijde van de woning. Een omtimmerde goot is niet toegestaan. Voor de stabilizer en de ankerpunten geldt een keuze passend bij het architectonisch concept.



voorbeeld zinken bakgoot



voorbeeld zinken mastgoot

4.7 Overgangen openbaar – privé

a. Stoepzone

De stoepzone is onderdeel van de overgangszone tussen binnen en buiten. Rondom de erven is dit het uitgangspunt. De stoepzone is een privé zone voor de woning. Deze moet ingericht kunnen worden met bijvoorbeeld een zitje of plant- en bloembakken. De stoepzone is een verblijfsplek, waardoor het zal dienen als een plek om te ontmoeten en bezoek te ontvangen.

De stoepzone heeft een duidelijk herkenbare en andere uitstraling dan de openbare ruimte. Dit wordt gedaan door het toepassen van ander materiaal, kleurstelling en bestratingsverband. De stoepzone is onderdeel van het inrichtingsplan van de kavel en dient evenals de erfscheidingen te worden mee ontworpen met de woning.

De stoepzone dient als zodanig in stand te blijven; instandhouding wordt opgenomen in de koopovereenkomst van de ontwikkelaar.



Stoepzones



b. Groene erfscheiding

Om zowel een groen als een rustig straatbeeld te evenaren is een hagenplan opgesteld tussen het openbaar- en het privégebied. Aan de voorzijde van de woning is een haag van 60 cm de eis. Een haag van 1,20 mt hoogte is vereist op vier plaatsen; te weten op de erfgrens rondom de centraal gelegen “agrarische bebouwing” op de erven. Bij de achterzijden grenzend aan parkeerhoven/-koffers of paden wordt een begroeid hekwerk in donkergroene kleur van 180 cm geplaatst. Evenals op de erfgrens van achtertuinen van de op de kaart aangegeven woningen.



Impressie beukenhaag: 60 cm

LEGENDA

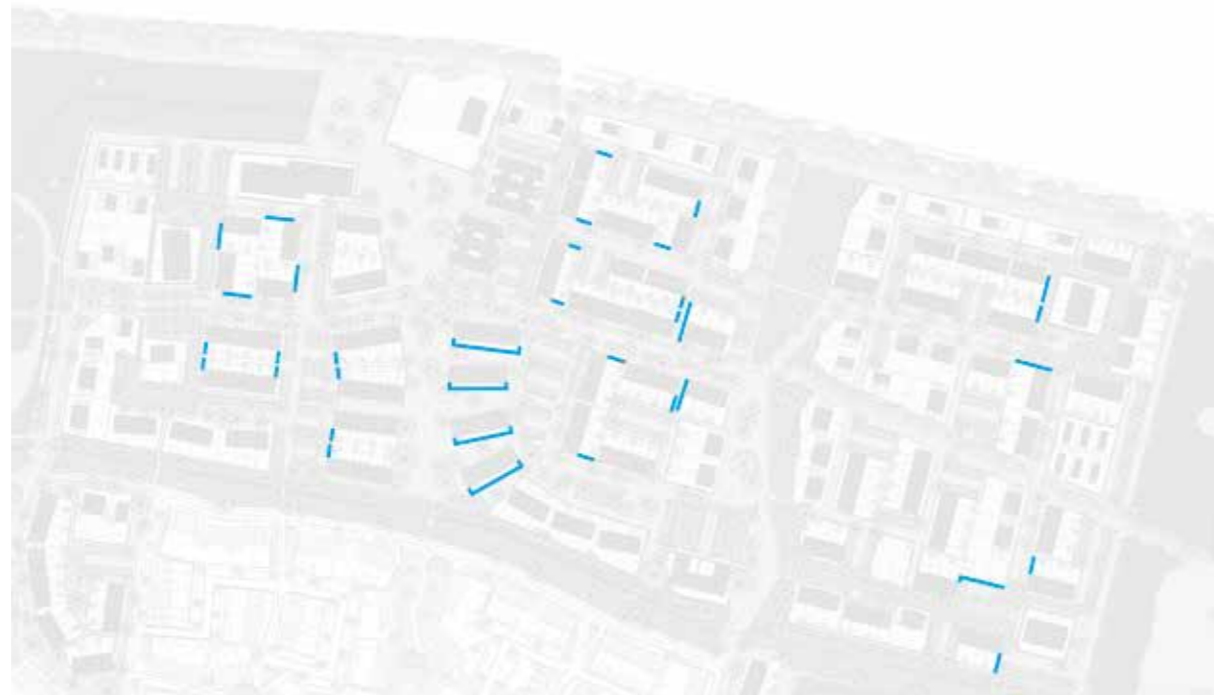
- lage haag 0,60 hoog, beuk of liguster
- haag, 1,20 hoog, beuk om centrale elementen van de erven
- groen scherm 1,80 hoog hekwerk met klimop met 1 onderdoorgang voor egels per kavel

c. Architectonisch ontworpen erfseparaties

Perceelgrenzen die aangrenzend zijn tussen het openbaar en privé en die opvallend zijn voor het straatbeeld dienen te worden meegenomen in de architectonische uitwerking van de bebouwing. Voor het gehele plan en in het bijzonder bij de stabilizers geldt dat de erfseparatie geen afbreuk mag doen aan de beleving van het gebouw als geheel. De architectonisch ontworpen erfseparatie moet bestaan uit een bouwkundig element van een gemetseld muurtje van ten minste 70 cm hoogte in combinatie met hekwerk en begroeiing. Het metselwerk dient hetzelfde te zijn als dat van de woningen. De met de woning mee ontworpen erfseparatie heeft een totale hoogte van 180 cm. Indien een berging op de erfsgrens staat wordt deze in het metselwerk meegenomen, zodat een eenheid in beeld ontstaat.

Enkel een groene erfseparatie is op de aangegeven plaatsen niet toegestaan.

De instandhouding van de ontworpen erfseparatie wordt opgenomen in de koopovereenkomst.



Architectonisch ontworpen erfseparaties



samenhang tuinmuur met gevel



muur en hедера



muur en liguster



voorbeeld architectonisch ontworpen erfseparatie

d. Landschappelijk ontworpen erfseparaties

De landschappelijk ontworpen erfseparaties liggen aan het openbaar gebied dat bijvoorbeeld bestaat uit openbaar groen, wadi of parkgroen. Het is een beeldbepalend onderdeel in de buurtschappen en dient daarom landschappelijk ontworpen te worden in samenhang met het inrichtingsplan openbare ruimte. Er moet gezocht worden naar een landschappelijke oplossing die eenheid en samenhang tot stand brengt en aansluit bij het omringende landschap. In het inrichtingsplan openbare ruimte wordt dit verder uitgewerkt.

De erfseparatie op particulier terrein is een gemengde haag en bestaat uit een mengsel van ten minste vier soorten. Daarbij wordt in groepen van drie tot zeven stuks per soort geplant. De hagen bestaan uit minimaal twee rijen planten op de erfsgrens en 50 cm daarbinnen. Het mengsel waaruit vier worden gekozen is: meidoorn, veldsdoorn, gele kornoelje, krentenboompje, gewone sering, liguster en haagbeuk. Eventueel kan worden gemengd met een inheemse roos; zoals hondsroos of egelantier.



Landschappelijk ontworpen erfseparaties



voorbeeld landschappelijke haag

4.8 Stabilizer Havezate

Kenmerken

De Havezate is een bekende sallandse typologie voor een landgoed. Het gebouw complex op deze plaats bestaat uit twee hoofdelementen: het hoofdhuis en het torenhuis. Zo kan het hoofdhuis bestaan uit een langwerpige volume met geprononceerde koppen in de vorm van trapgevels. Het torenhuis is wellicht een robuust gebouw met een verticale geleding en een kap. Deze gebouwen dateren uit periode 3. In periode 4 en 5 zijn aanbouwen gemaakt die het complex tot een samenhangend geheel maken, zoals bijvoorbeeld een u-vorm.

Het complex is ruimtelijk verbonden met het Sallands landschap in noordelijke richting via een zichtlijn; de vroegere oprijlaan van de havezate. De Havezate heeft ruimtelijk een centrale positie in het stedenbouwkundig plan: op de kop van de wadi en het oostelijk deel van de ring. De twee koetshuizen zijn gesitueerd aan de voormalige oprijlaan. De architectuurstijl van de koetshuizen vertoont overeenkomst met die van de Havezate uit periode 4 en 5.

Het programma omvat 24 appartementen.

Het karakter van de Havezate

De essentie van de Havezate is dat het in de loop van de groeiperiodes is ontwikkeld tot één samenhangend complex. Dit zou op onderstaande wijze het karakter en de ontstaansgeschiedenis kunnen zijn, zoals in de schets is te zien. De groeiperiodes zijn duidelijk afleesbaar.

Gebouwen groeiperiode 3

- bestaat uit twee van elkaar gescheiden volumes, beide als 'footprint' ongeveer even groot
- het karakteristieke deel van het hoofdhuis heeft een zadeldak met trapgevel, vensters zijn klein en verticaal gericht. Vier verdiepingen hoog, waarbij de bovenste verdieping een volledige woning heeft.
- het torengedouw bestaat uit twee te onderscheiden delen. Het linkerdeel heeft vier verdiepingen en een plat dak. Het rechterdeel, de toren, bestaat vijf verdiepingen met een flauw dak.
- vensters zijn smal en verticaal gericht.
- eerste Koetshuis, als bijgebouw van de Havezate vertoont dit huis architectonische overeenkomst met de Havezate

Aanbouw groeiperiode 4

- volume vertoont gelijkenis met het linker bijgebouw uit periode 3; gevelindeling overeenkomstig periode 4 kenmerken
- het gebouw heeft vier verdiepingen en een plat dak
- tweede koetshuis wordt in zelfde periode gebouwd als torengedouw van de Havezate en dat is zichtbaar in de detaillering van het koetshuis

Tussenbouw groeiperiode 5

- is het tussenlid van de hoofdbouw en het bijgebouw
- volume bestaat uit drie verdiepingen met een plat dak



Groeiperiode 3

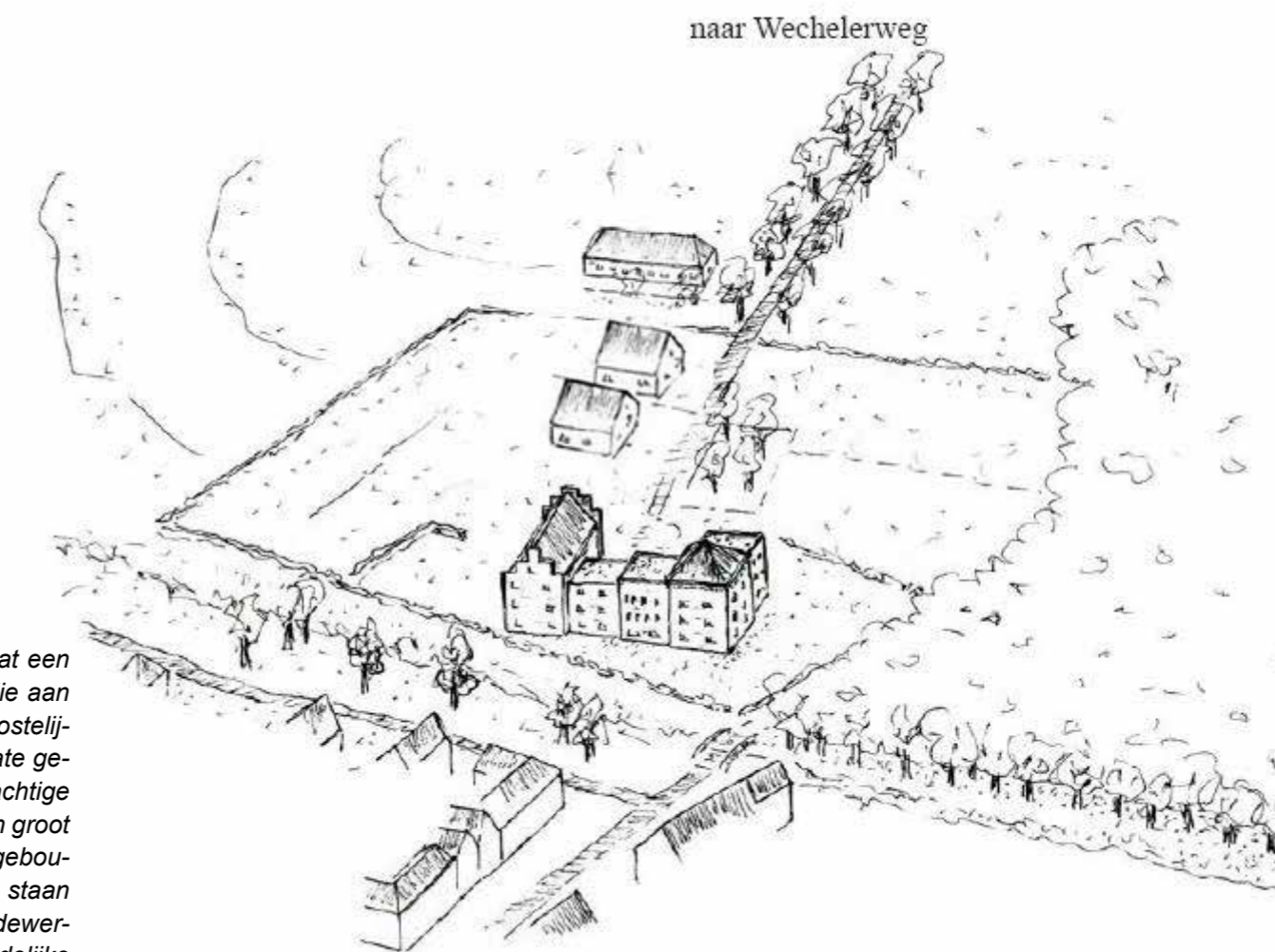
Groeiperiode 4

Groeiperiode 5

Openbaar-privé

De hoofdentree van zowel de hoofdbouw als bijgebouw zijn aan de achterzijde gelegen. De hoofdentree van het karakteristieke complex bevindt zich op de noord-zuid gerichte zichtlijn vanaf de Wechelerweg.

Het eigen terrein, direct om het gebouwencomplex, en de openbare ruimte aan de voorzijde van de Havezate wordt ingericht met als referentie de tuin van een voormalige havezate.



Uit het verhaal:

Een bijzondere ontwikkeling is toch wel dat een heerschap zich wil vestigen met zijn familie aan de rand van het gehucht dicht nabij de oostelijke bosrand. Hij laat een landgoed, havezate genoemd, bouwen met een oprijlaan met prachtige bomen naar de Wechelerweg. Hij bezit een groot stuk grond. Het complex bestaat uit twee gebouwen. In de bijgebouwen, de koetshuizen, staan zijn paarden en hier wonen ook zijn medewerkers. Vanuit het landgoed ontstaat in zuidelijke richting een pad naar de oostwest route.

4.9 Ankerpunten

Boerderij, schuren en bijgebouwen

Aan het einde van de groene wig op de overgang naar het open Sallandse landschap is een cluster van agrarische gebouwen gelegen uit periode 7. Deze gebouwen vormen samen met het bestaande erf aan de Wechelerweg een landschappelijke eenheid.

Tegen de bosrand is een grote boerderij gesitueerd. Daarin zijn in twee lagen appartementen opgenomen. Deze boerderij maakt onderdeel uit van de buurtschap en raakt aan de oostzijde de open ruimte van de groene wig.

Aan de oostzijde is een tweetal grote schuren gesitueerd. Dit zijn patiowoningen bestaande uit 1 bouwlaag. Deze blokken liggen als het ware vrij in de ruimte van de groene wig en op de grens van de oostelijk gelegen buurtschap.

Als ontwerpogave voor de landschappelijke eenheid ligt hier een verpozings- en recreatieve plek te maken in het tussengebied in de groene wig. Daarmee wordt de bestaande boerderij met erf onderdeel van de landschappelijke opgave.

Aan de oostzijde van het bestaande erf ligt een tweetal bijgebouwen van het totale erf. Deze bijgebouwen zijn onderdeel het ensemble agrarische gebouwen. Dit betreft twee particulier te ontwikkelen kavels.



Boerderij aan het Sallands bosje

Bijgebouwen erf

Schuren

Boerderij aan het Sallands Bosje

Als referentiebeeld voor de grote boerderij tegen de bosrand is bijgaand inspiratiebeeld van appartementen in twee bouwlagen.



Schuren

In aansluiting op de beoogde agrarische sfeer kan bijgaand referentiebeeld dienen. Dit zijn patiowoningen als blok en een flauw hellend dak, waardoor plaatselijk een tweede verdieping mogelijk is. De materialisatie moet worden gezocht in de sferen van het boerenerf. De totale massa vertoont de kenmerken van een grote schuur.



Bijgebouwen

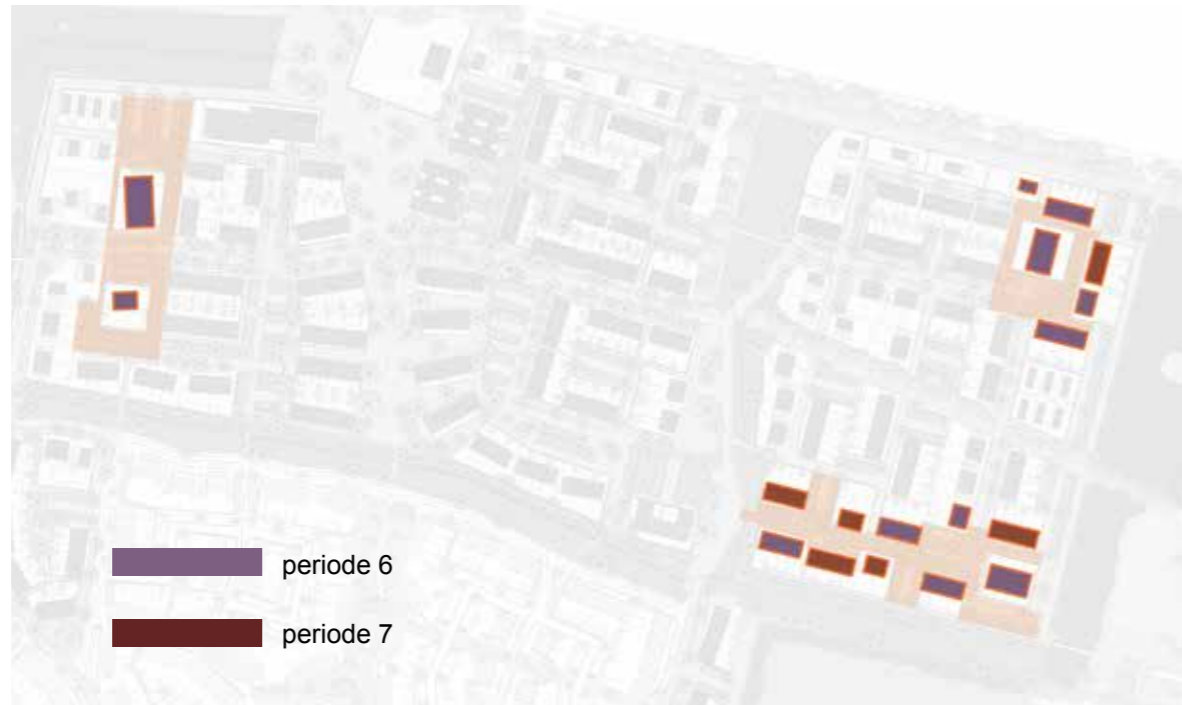
Aan de Wechelerweg naast het bestaande erf is het ambitiebeeld voor de kavelbebouwing een agrarisch bijgebouw, zoals een schuur met dakoverstek.



De Erven

De oorsprong van de buurtschappen is het erf met bebouwing. Dit is het hart van iedere buurtschap en dient herkenbaar te zijn in uitdrukking van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. De erven als ankerpunt zijn ontstaan in de periodes 6 en 7. Daarmee is de kleurstelling en materialisatie vastgelegd in het Steenbrugger pallet.

De architectonische uitwerking verwijst duidelijk naar de oorsprong van de erven; agrarische bebouwing zoals schuur, hooimijt en kapschuur. De verdere groei van de erven tot buurtschappen onderscheid zich van de erven in periode 8: een modernere vertaling van de agrarische bebouwing in de kleurstelling van het Steenbrugger palet.



Inrichting openbare ruimte stabilizers erven

De inrichting van de "oorspronkelijke" erven zijn aangemerkt als ankerpunt. Het doel is om het boerenerf als inspiratie te gebruiken voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee wordt de beleving van de erven samenhangend in zowel materialisatie en inrichting van de openbare ruimte als de gebouwen.

Het geheel ademt de sfeer van het Sallandse erf. In bijgaande schetsen is dit als voorbeeld uitgewerkt.



Ter inspiratie, uitwerking erf



Ter inspiratie, uitwerking erf



Inspiratie erven





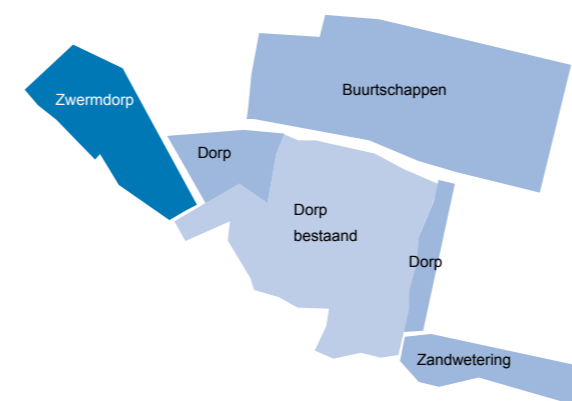
5 Kader beeldkwaliteit Zwermdorp

5.1 Inspiratiekader Zwermdorp

Zwermdorp

Deze buurt Zwermdorp is geïnspireerd op verstrooid in het Sallands landschap voorkomende huisjes; zoals een zwerm woningen.

De buurt bestaat uit drie gebogen straatjes tussen het Sallands bosje en het Zandweteringpark. De randen van het Zwermdorp grenzen aan enerzijds aan het Zandwetering park en anderzijds aan het bos. De woningen in deze randen gaan een ruimtelijke relatie aan met de omgeving. De typologie van deze woningen past bij de kleinschaligheid van de dorpsrand waarbij een verweving met landschap aanwezig is. Dit zijn de Hallehuizen; het Sallands type boerderij, en de houten huizen aan de "natuurlijke" bosrand. De hallehuizen staan deels in de boomgaard van het park. De houten huizen zijn verweven met de wadizone tegen de eikenlaan van het Sallands bosje.



Uit het Verhaal

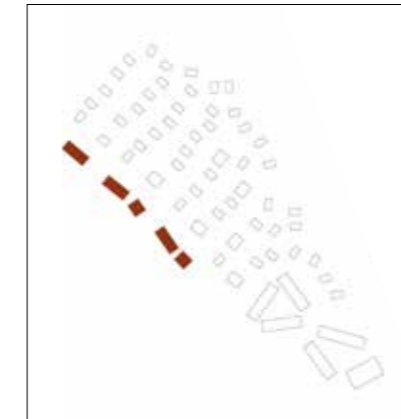
Het gebied ten noordwesten van boerderij Steenbrugge wordt verder verkaveld. Hier vindt verdere planmatige uitleg plaats op verzoek van een groep mensen die al snel de tegenhangers van de "eigenwijzen" worden genoemd. Ze bouwden ieder voor zich een dorpsvilla. De één nog fraaier dan de ander in verschillende architectuurstijlen. In de boerderijen langs de rand komt woonfunctie. De rand langs het bos wordt bezet door natuurmensen die ecologisch willen bouwen. Een ontsluitingsweg met lussen wordt aangelegd. Het is een eigen enclave, een minidorpje gaan vormen, waar vroeger de boerderijen nog verspreid stonden. De naam Zwermdorp ontstond als een verwijzing naar wat ooit zo was.



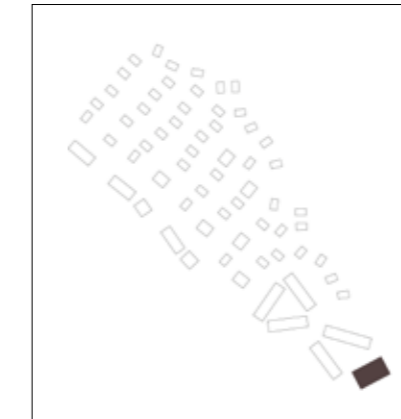
Inspiratie Sallands zwermdorp



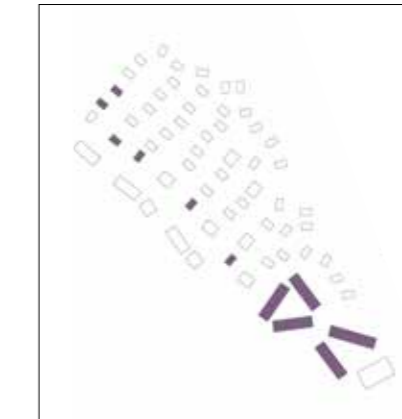
5.2 De groeiperiodes van het Zwermdorp



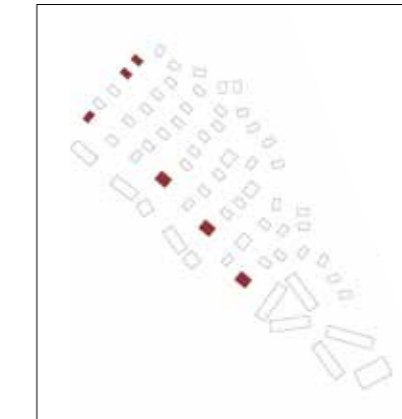
Groeiperiode 3
Hallehuizen aan de rand van het Zandweteringpark



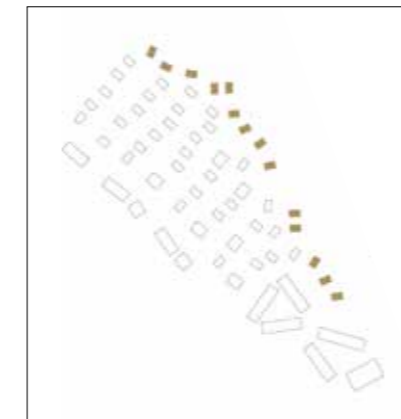
Groeiperiode 4
Schuur bij boerderij – het "theehuis"



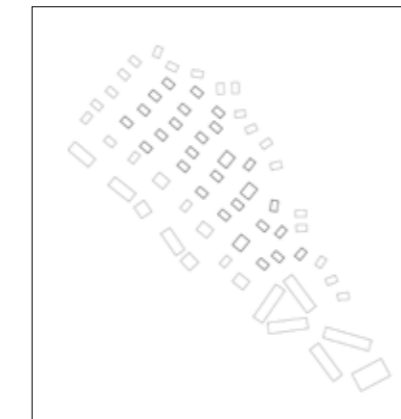
Groeiperiode 6
Bouw van vrijstaande woningen en tweekappers in randzone zandweteringpark en Borgeler leide; tevens wordt het hofje gebouwd



Groeiperiode 7
Vervolg van bouw van vrijstaande woningen en tweekappers in randzone zandweteringpark en Borgeler leide



Groeiperiode 9
Houtbouw langs bosrand



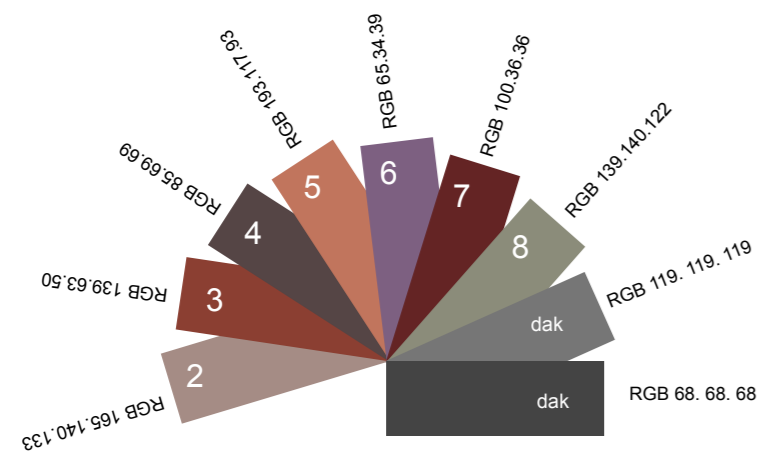
Groeiperiode 10
Middengebied met vrijstaande woningen en tweekappers in compacte setting aan gebogen straatjes

5.3 Steenbrugger palet

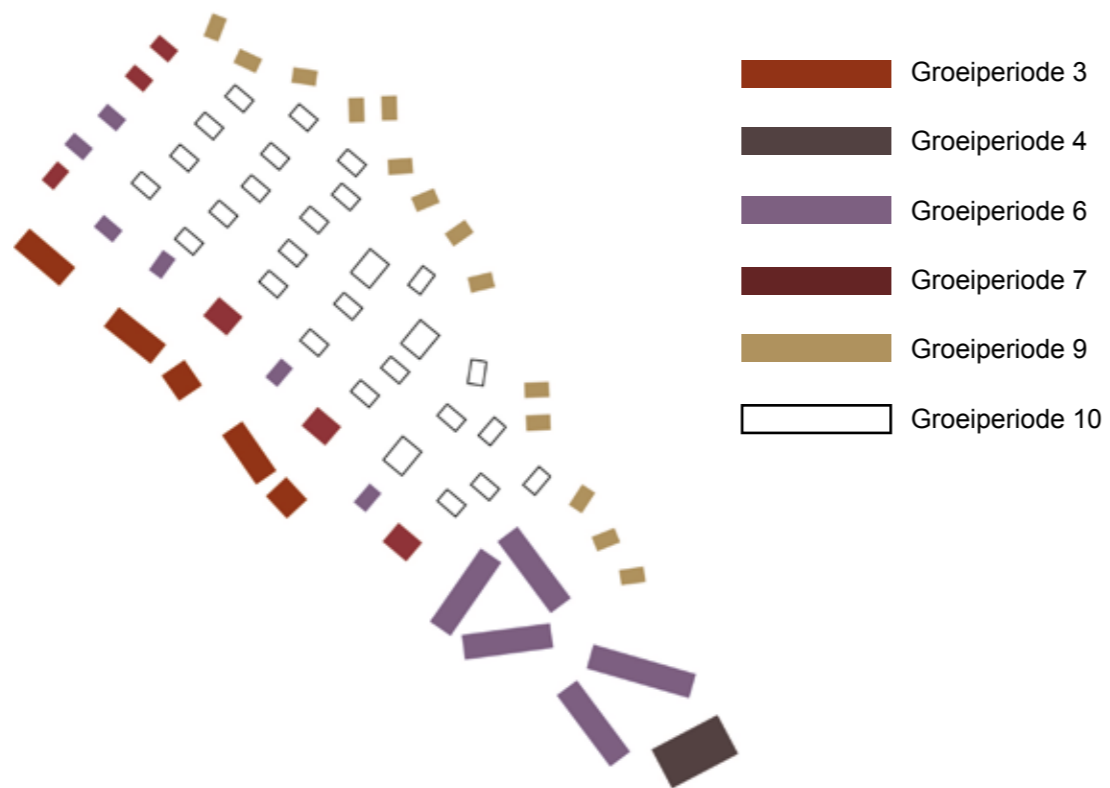
Het Zwermddorp als woongebied is ontstaan in groeiperiodes 6, 7, 9 en 10.

Voor het Zwermddorp is een kleurenpalet van toepassing voor de hoofdkleuren. Het palet bestaat uit de kleuren: periode 6: rood/paars; periode 7: osseerood, periode 9: hout-natuur of zwart en periode 10: vrije keuze bewoners uit de groeiperiodes 2 tot en met 8.

Voor de gevels zijn de kleuren toegedeeld vanuit de groeiperioden uit het Verhaal. Voor het dak zijn twee kleuren, licht- en donkergrijs van toepassing.



Afbeelding kleurenwaaier



Groeiperiode 9
Hout; naturel of zwart

Groeiperiode 10
Keuze uit periode 2 t/m 8

6 Regels beeldkwaliteit Zwermddorp

6.1 Groeiperiode en nokrichting

Voor de groeiperiodes 3, 4, 6, 7 en 10 geldt de voorgeschreven nokrichting van het hoofdvolume op de kavel (zie bijgaande kaart). Alle woningen in het Zwermddorp voor periode 3,4,6 en 7 hebben een kap; een plat dak voor de woningen in periode 9 en 10 is toegestaan op voorwaarde van toepassing van een kroon- of deklijst.

Het doel hiervan is een samenhang en harmonie in ruimtelijke beleving te bereiken. Voor de periode 6, 7 en 10 geldt orthogonaal, uitgezonderd het hofje; voor de groeiperiode 9 is de nokrichting vrij.

Kavelpaspoorten

Voor de door particulieren te ontwikkelen kavels wordt een kavelpaspoort meegegeven. Daarin staan regels voor de toegestane maximale bouwmasse, bijgebouwen en inrichting van de kavel, zoals parkeerruimte en erfscheidingen. Op het kavelpaspoort staat het te bebouwen deel van de kavel aangegeven en de vrij van bebouwing te houden ruimte tot aan de kavelgrens. Voor iedere particulier te ontwikkelen kavel wordt een op de situatie afgestemd kavelpaspoort gemaakt.

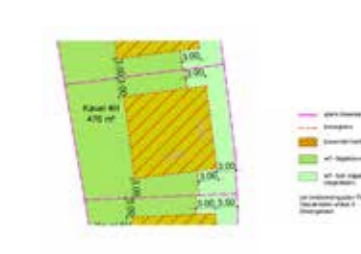
De regels voor de erfscheidingen zijn beschreven in 6.5 Overgangen openbaar-privé (pagina 63) en zijn van toepassing voor het kavelpaspoort.



Groeiperiodes en nokrichtingen hoofdgebouw



regels orientatie en omgeving



regels grondgebruik

Voorbeeld kavelpaspoort

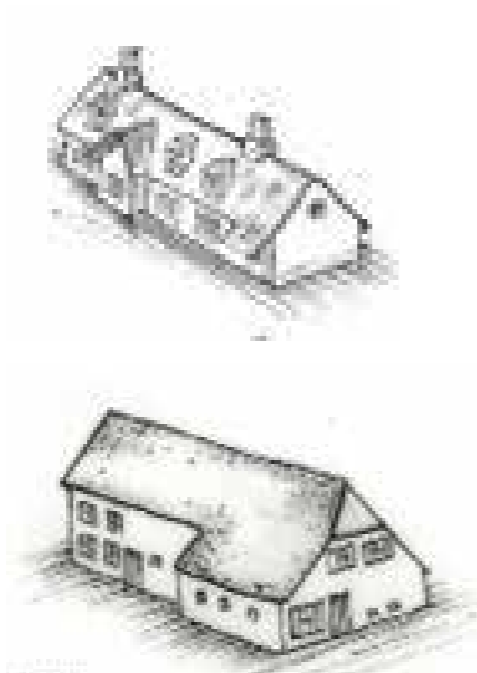


6.2 Groeiperiode 6 en 7

Langs de zuidelijke en westelijke randzone is de beleving vanuit het Zandweteringpark en omgeving naar Steenbrugge van belang als dorpsilhouet. Om die reden is kleurgebruik en oriëntatie van hoofdmassa vastgelegd voor periode 6 en 7. De kap is beeldbepalend. De oriëntatie van de voorgevel op openbare ruimte en het landschap is van belang in de beleving van de dorpsrand vanuit het landschap.

De monsterborden die zijn ontworpen in de buurtschappen voor de periodes 6 en 7 gelden in het Zwemdorp als uitgangspunt voor de referentie van steenkeuze.

Voor het hofje geldt maximaal één bouwlaag met een kap.



6.3 Groeiperiode 9

Langs de noordelijke rand van het Zwemdorp grenst de bebouwing direct aan de wadi en aan de bosrand met het laantje naar het theehuis. In deze periode geldt in aansluiting op de natuurlijke situatie dat de woningen een natuurlijke uitstraling krijgen. In aansluiting op de natuurlijke situatie aan de wadi en de bosrand wordt hier in periode 9, als regel uitgegaan van natuurlijk materiaal in casu hout in naturel of zwart.

Groeiperiode 9

dak
Vlakmateriaal: hout, leipannen of zink
Zonnepanelen geïntegreerd in dak in eenduidige vorm of in volledige dakvlak
gevel 100%
vlak hout
Kleur: keuze uit pallet of naturel



voorbeeld hout zwart



voorbeeld hout naturel



6.4 Groeiperiode 10

In periode 10 wordt het middengebied van het Zwermddorp bebouwd met dorpse woningen in diverse architectuurstijlen. De voorgevels van de woningen worden uitgevoerd als type topgevel met een oriëntatie van de voorgevel op de openbare ruimte.

Voor periode 10 is de regel voor kleur en materiaal de keuze van de bewoners uit de bestaande periodes van Steenbrugge: te weten periode 2 tot en met 8; andere kleuren zijn niet toegestaan. Voor het dak zijn twee kleuren, licht- en donkergrijs van toepassing, zoals is aangegeven in de kleurenwaaier (pg 58).



6.5 Overgangen openbaar-privé

Tuin en hagen

De ruimtelijke drager van het Zwermddorp is het karakter van bochtige straatjes met groene omzoming bestaande uit hagen en groene bermen met aan één zijde bomen.

De erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte van de straat dienen te bestaan uit hagen van beuk of taxus.

Landschappelijke erfscheiding

De erfscheidingen die grenzen aan het Zandweteringpark en aan de wadi zijn landschappelijke hagen. Dit is een beeldbepalend onderdeel in het Zwermddorp en dient daarom landschappelijk ontworpen te worden in samenhang met het inrichtingsplan openbare ruimte. Er moet gezocht worden naar een landschappelijke oplossing die eenheid en samenhang tot stand brengt en aansluit bij het omringende landschap. In het inrichtingsplan openbare ruimte wordt dit verder uitgewerkt.

De landschappelijk haag op particuliere grond is een gemengde haag en bestaat uit een mengsel van ten minste vier soorten. Daarbij wordt in groepen van drie tot zeven stuks per soort geplant. De hagen bestaan uit minimaal twee rijen planten op de erfgrens en 50 cm daarbinnen. Het mengsel waaruit vier worden gekozen is: meidoorn, veldesdoorn, gele kornoelje, krentenboompje, gewone sering, liguster en haagbeuk. Eventueel kan worden gemengd met een inheemse roos; zoals hondsroos of egelantier.



LEGENDA

- haag; beuk of taxus
- landschappelijke gemengde haag



Voorbeeld profiel met hagen en grasbermen

6.6 Stabilizer Hallehuizen

Het type Hallehuis uit groeiperiode 3 wordt gekenmerkt door een langgerekt volume; een steile kap die laag, bij de eerste verdieping begint en kleine vensters. Het programma van iedere eenheid bestaat bijvoorbeeld uit één vrijstaande woning en twee twee-onder-één kapwoningen. De overgang van openbaar naar privé is afgebakend door een haag.

Uit het Verhaal:

In de derde periode worden aan de rand van de Zandwetering drie eenheden van type hallehuizen gebouwd. De drie zoons van de boerderij Steenbrugge gaan hier wonen met hun gezin. De woningen zijn sterk georiënteerd op het park Zandwetering en vormen een belangrijk onderdeel van het dorpsilhouet van Steenbrugge. De drie zoons van boerderij Steenbrugge hebben nog steeds het grootste deel van het land in bezit en bouwen er naast elkaar een drietal boerderij-stal combinaties. Eén van de broers start ook een fruitgaard tussen deze boerderijen en de Zandwetering in. Beide andere broers gebruiken de grond met name voor landbouw.



6.7 Ankerpunt Schuur

Aan de noordzijde van de boerderij Steenbrugge “het theehuis”, tevens de entree van het Zwerm dorp, is een grote schuur gelegen die samen met de boerderij Steenbrugge een “agrarische” eenheid vormt. De grote schuur is in de vierde groeiperiode van Steenbrugge gebouwd. Het ensemble is ruimtelijk onderdeel van het boerderijerf Steenbrugge “het theehuis”. Dit komt mede tot uiting in de inrichting van de openbare ruimte tussen de schuur en de boerderij Steenbrugge met kapschuur. Hierdoor krijgt de entree van het Zwerm dorp het karakter van een erf. Tevens is vanaf dit erf een entree tot het Zandweteringpark voor langzaam verkeer (fiets en voetgangers).

De schuur bestaat uit een volume van twee verdiepingen met een zadeldak en is verticaal gericht.





7 Kader beeldkwaliteit Zandweteringpark

7.1 Inspiratiekader Zandweteringpark

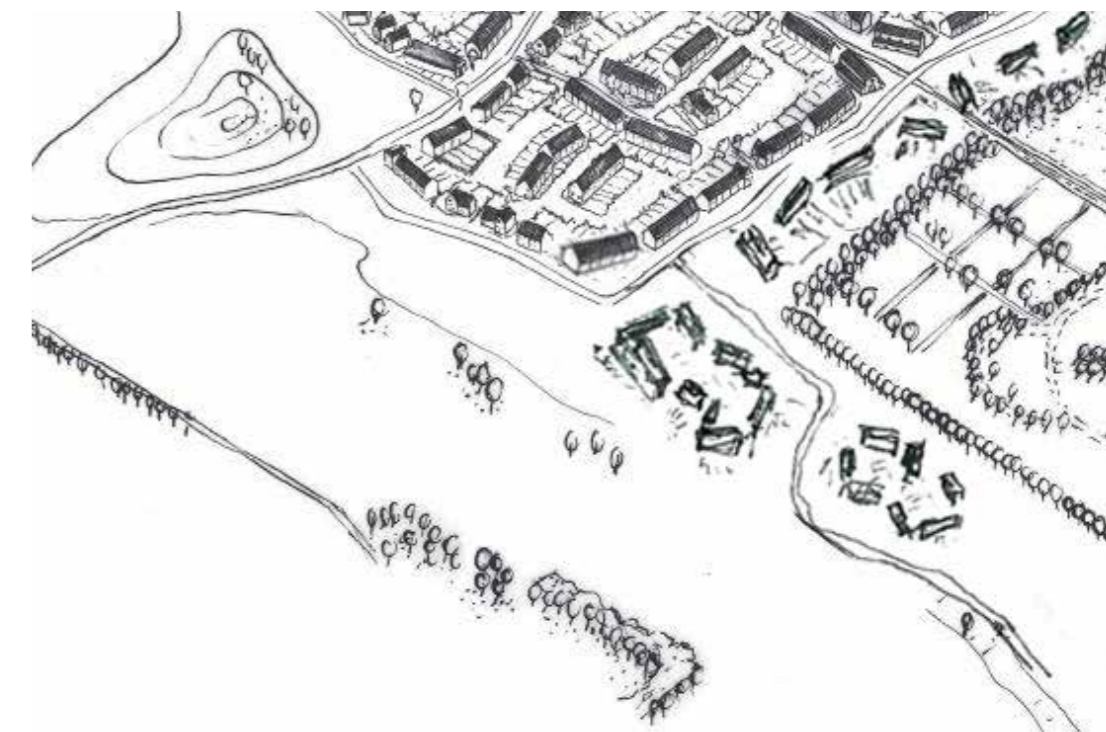
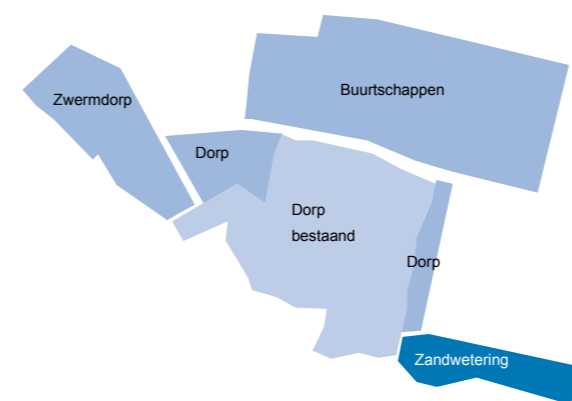
In het Zandweteringpark is de oostzijde van de het dorp Steenbrugge een tweetal clusters op verhogingen in het "ribbel"-landschap gelegen. Het parklandschap van de Zandwetering behoudt haar eigen kwaliteit: de clusters "te gast" in het park.

De clusters bestaan typologisch uit hoven met doorzichten naar het omringende landschap van park en begraafplaats. De woningen zijn georiënteerd op het landschap. De entreezijde van de woningen is gelegen in de hoven rondom een gemeenschappelijk plek van waaruit een toegang is naar de daaronder gelegen parkeerruimte.

Uit het verhaal

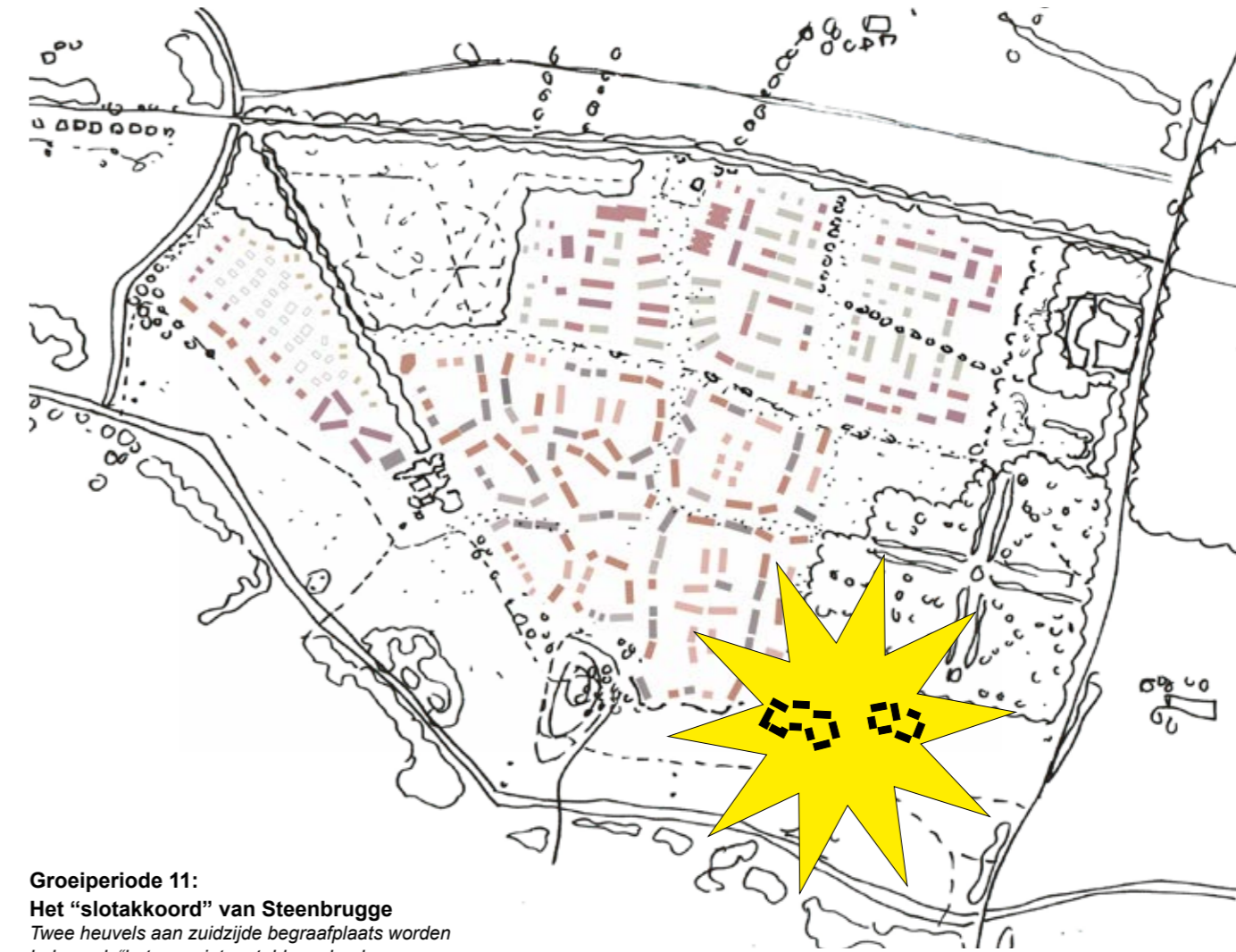
"het nog niet vertelde verhaal" van de bebouwingsclusters in het Zandweteringpark.

Groeiperiode 11 is het "slotakkoord" van het verhaal van Steenbrugge. De burgemeester uit periode 5 van Steenbrugge Dorp had een vooruitziende blik.



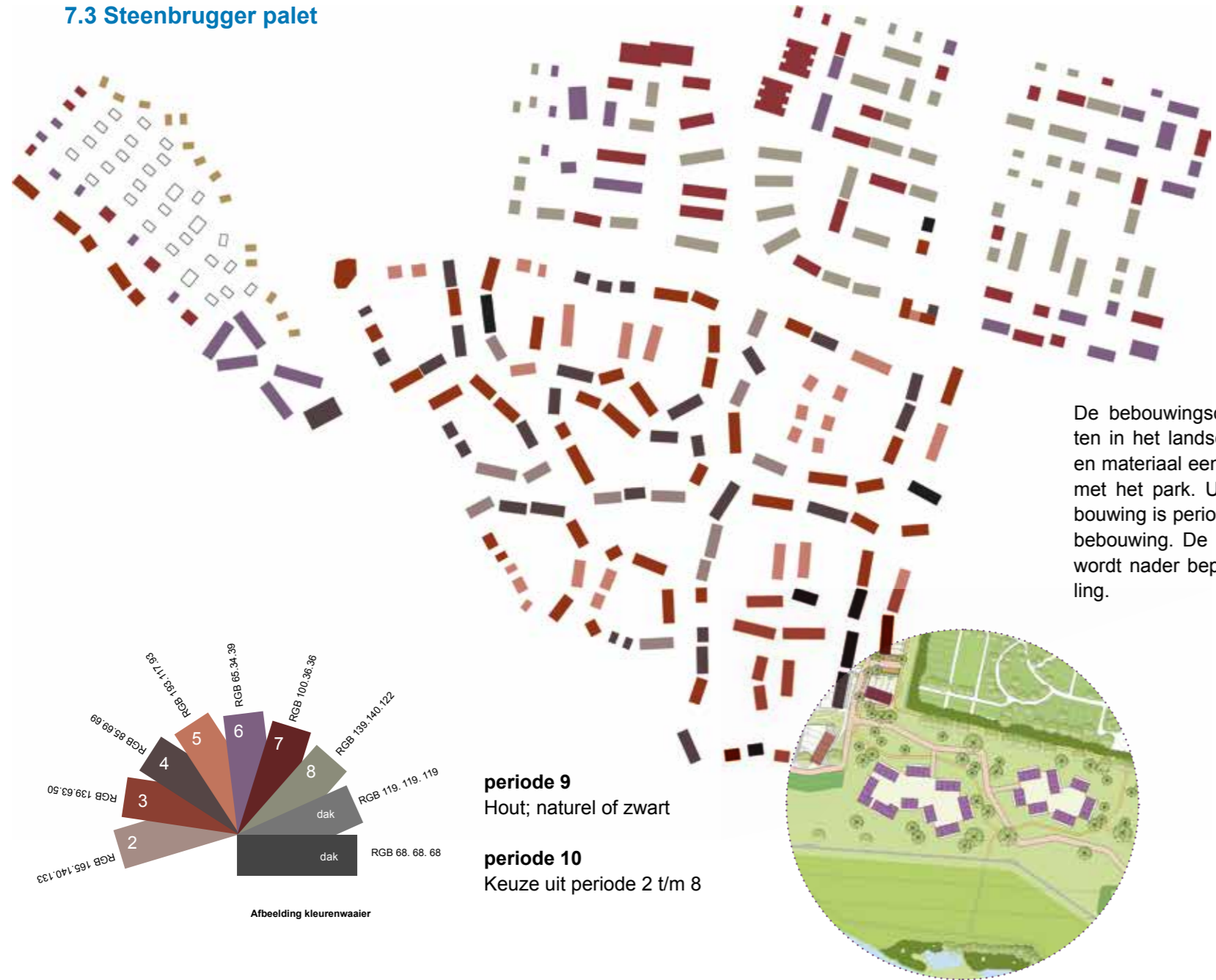


7.2 De groeiperiode van het Zandweteringpark



Groeiperiode 11:
Het "slotakkoord" van Steenbrugge
*Twee heuvels aan zuidzijde begraafplaats worden
bebouwd: "het nog niet vertelde verhaal van
Steenbrugge"*

7.3 Steenbrugger palet



8 Regels beeldkwaliteit Zandweteringpark

8.1 Uitnodigingsdocument

De bebouwing in het Zandweteringpark maakt onderdeel uit van periode 11: "het nog vertelde verhaal".

Regels voor beeldkwaliteit worden opgesteld in het kader van een uitvraag door de gemeente Deventer.

De uitvraag wordt geformuleerd in een te zijner tijd op te stellen uitnodigingsdocument. De uitnodiging zal in stedenbouwkundig opzicht draaien om het antwoord op de vraag: "wat is het nog niet vertelde verhaal?"

Inspiratiebeelden bebouwingsclusters



Inspiratiebeelden bebouwingsclusters

Bijlagen

Bijlagen

afzonderlijke documenten

1. Beeldkwaliteitplan Steenbrugge Dorp, oktober 2015
2. Het verhaal van de groei van Steenbrugge
3. Kavelpaspoorten Zwermddorp en overige PO kavels in Buurtschappen
4. Uitnodigingsdocument ontwikkelvelden Zandweteringpark
5. Tabel puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen Steenbrugge



Bronvermelding

- Steenbrugge Deventer, beeldkwaliteitplan, een narratieve benadering, Luc Bos Stedenbouwkundigen, 7 april 2010
- Beeldkwaliteitplan Steenbrugge Dorp, oktober 2015
- Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg, schetsontwerp openbare ruimte, 25 februari 2021

Colofon

Deze rapportage Beeldkwaliteitplan Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg is opgesteld door Luc Bos Stedenbouwkundige in samenwerking met en in opdracht van de gemeente Deventer.

Werkteam Luc Bos Stedenbouwkundige

Luc Bos – stedenbouwkundige/architect
Aranxtha van der Lee – ontwerper-tekenaar
Hankie Hol – landschapsarchitect
Evelien de Mey – landschapsarchitect
Gert-Jan Lith – stedenbouwkundig tekenaar
Chris Rodenburg – kunstenaar-vormgever

In samenwerking met:
Rob Smetsers – stedenbouwkundige gemeente Deventer

© Luc Bos Stedenbouwkundige

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt mits de bron en auteur wordt vermeld.

Leusden, 19 april 2021



