

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Steenbrugge-VGuitw.plan-2efase

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-002537	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	21-09-2021
Datum	16-09-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Grijzen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	21-09-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	16-09-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	16-09-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	17-09-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2021-09-22

Bijlagen

ontwerp-besluit vaststellen 'Chw uitwerkingsplan Steenbrugge, 2e uitwerking'  
 reactienota zienswijzen & ambtshalve wijziging 'Chw uitwerkingsplan Steenbrugge, 2e uitwerking'  
 vast te stellen 'Chw uitwerkingsplan Steenbrugge, 2e uitwerking' (digitale link)  
 Chw Steenbrugge 2e uitwerking regels en toelichting (pdf bestand)

B & W d.d.: 21-09-2021

Besloten wordt:

- 1 De nota en besluit 2021-002392-"Steenbrugge-VGuitw.plan-2efase" in te trekken;
- 2 in te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Chw uitwerkingsplan Steenbrugge, 2e uitwerking';
- 3 het uitwerkingsplan 'Chw uitwerkingsplan Steenbrugge, 2e uitwerking' gewijzigd vast te stellen;
- 4 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken nadat betrokkenen zijn geïnformeerd.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**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...

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

In 2010 is het bestemmingsplan Steenbrugge door de gemeenteraad vastgesteld. In het bestemmingsplan is het gebied Steenbrugge opgenomen als toekomstig woongebied, waarin in totaal maximaal 1.200 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Inmiddels is de eerste fase, het Steenbrugge Dorp, nagenoeg geheel gerealiseerd. In de eerste fase zijn 405 woningen gebouwd in het middengebied van Steenbrugge. Vanwege de behoefte aan het realiseren van voldoende woningen in de gemeente is het een logische stap om nu de volgende fase uit te gaan werken.

De tweede fase bestaat uit het realiseren van in totaal 795 wooneenheden. Om deze wooneenheden te kunnen realiseren dient de bestemming 'Woongebied - uit te werken' nader uitgewerkt te worden. Onderhavig uitwerkingsplan voorziet in deze uitwerking.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft samen met het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend welke deels aanleiding geven tot het aanpassen van het uitwerkingsplan. Tevens is er aanleiding tot het ambtshalve wijzigen van het uitwerkingsplan.

### Beoogd resultaat

Juridisch-planologisch mogelijk maken van het realiseren van de tweede fase van het nieuwe woongebied Steenbrugge en daardoor de bouw van 795 woningen mogelijk te maken.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Bestemmingsplan Steenbrugge (2010)

Het uitwerkingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML bestand NL.IMRO.0150.Chw015U-VG01 met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT

### Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1: de nota en besluit 2021-002392-"Steenbrugge-VGuitw.plan-2efase" in te trekken

Naar aanleiding van overleg met de indieners van een zienswijze en enkele interne overleggen is besloten het besluit 2021-002392 in te trekken. Er zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in de reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Ook is het uitwerkingsplan op onderdelen gewijzigd. Onderhavig besluit (2021-002537) zal het besluit 2021-002392 vervangen.

Besluitpunt 2: instemmen met de "Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Steenbrugge"

Binnen de termijn van 6 weken zijn twee zienswijzen ingediend:

1. Zienswijze van de Gasunie: Op de verbeelding van het uitwerkingsplan zijn de gasleidingen die deels in het

plangebied aanwezig zijn, niet geheel juist opgenomen. Deze zienswijze leidt tot het aanpassen van de verbeelding door de juiste ligging van de leidingen op te nemen. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor het bouwen van woningen.

2. Zienswijze van bewoners aangrenzende woonboerderij: De zienswijze richt zich met name op aspecten uit het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Het gaat vooral om de inrichting en de uitstraling van de woningen die rond hun woonboerderij gerealiseerd worden. In de beantwoording van de zienswijzen worden de gemaakte keuzes uit het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan toegelicht.

Een van de punten betreft de mogelijkheid om bij recht in het plangebied zorgwoningen toe te laten. Deze mogelijkheid is niet in overeenstemming met de standaardregeling die we in de rest van de gemeente hanteren bij woningen. Deze zienswijzen geeft daarom aanleiding tot het aanpassen van het uitwerkingsplan, waarin opgenomen wordt dat voor het toelaten van zorgwoningen een omgevingsvergunning nodig is. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het stedenbouwkundig plan of het beeldkwaliteitsplan. Wel wordt de toezegging gedaan om de bewoners te (blijven) betrekken bij de verdere inrichting van de gronden rond hun woonboerderij.

3. Naast de twee ingediende zienswijzen zijn er ook een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen in het uitwerkingsplan. De aanleiding hiervan is de geitenhouderij aan de Raalterweg, gelegen nabij het plangebied Steenbrugge. Met de eigenaar van de geitenhouderij is regelmatig contact geweest. Hij is bang dat de woningbouw belemmerend werkt voor zijn bedrijfsvoering. Indien in de toekomst zal blijken dat de geitenhouder zijn uitbreidingsplannen kan realiseren wil hij niet belemmerd worden door het feit dat er op een kortere afstand dan bestaande woningen nieuwe woningen zijn gebouwd. De geitenhouder heeft geen schriftelijke zienswijze ingediend. Omwille van een zorgvuldige besluitvorming en een betrouwbare overheid nemen we de resultaten van de gevoerde gesprekken wel mee in de aanpassing van het uitwerkingsplan.

In het ontwerp-uitwerkingsplan zijn de nieuwe woningen gepland op een afstand van 250 meter vanaf de geitenhouderij. Besloten is om voorsnog deze afstand te verruimen tot 345 meter. Deze afstand is gelijk aan de afstand van de geitenhouderij tot bestaande woningen. Met deze afstand wordt de bedrijfsvoering van de geitenhouderij niet extra belemmerd. In de zone tussen de 250 en 345 meter wordt een uitwerkingsbevoegdheid tot het realiseren van een woongebied opgenomen. Indien duidelijk is dat de bedrijfsvoering van de geitenhouderij niet belemmerd wordt, kan deze locatie worden uitgewerkt.

Voorsnog leidt de aanpassing ertoe dat er circa 19 woningen minder kunnen worden gebouwd, uitgaande van het huidige stedenbouwkundig plan. Het uitwerkingsplan is echter ruim opgesteld waardoor een mogelijkheid bestaat om deze woningen alsnog te realiseren. Hiervoor zal er een optimalisatie van het stedenbouwkundig plan plaats kunnen vinden.

De aanpassingen leiden tot wijzigingen in de verbeelding en de planregels van het uitwerkingsplan.

#### Besluitpunt 3: Chw uitwerkingsplan 'Steenbrugge 2e uitwerking' vaststellen

Met inachtneming van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld. Aangezien het een uitwerkingsplan betreft ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van het plan bij het college van burgemeester en wethouders.

#### Besluitpunt 4: De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;

Bij deze nota is een raadsmededeling gevoegd om de raad in kennis te stellen van de vaststelling van het uitwerkingsplan waarmee bijna 800 nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt.

#### Besluitpunt 5: de nota en het besluit openbaar maken nadat de indieners van de zienswijzen hierover zijn geïnformeerd.

Zoals bepaald in de wet dient het besluit openbaar gemaakt te worden. Voordat het besluit bekend gemaakt wordt zullen de indieners van de zienswijze hierover geïnformeerd worden. Het uitwerkingsplan zal vervolgens gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn.

Het uitwerkingsplan vormt een nadere uitwerking op het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Steenbrugge. Voor omwonenden en bewoners van Steenbrugge is het dan ook al bekend dat het gebied als woongebied bestemd is. Op 29 oktober 2020 zijn de bewoners van Steenbrugge middels een informatieavond meegenomen in het concept-stedenbouwkundig plan. Op 10 mei 2021 heeft een tweede informatieavond plaatsgevonden waarin ook het proces van het uitwerkingsplan is toegelicht. Tussentijds zijn bewoners en omwonenden geïnformeerd via nieuwsbrieven.

Met de eigenaar van de geitenboerderij, Stichting IJssellandschap, Theehuis van Bruggen, Yarden en de eigenaren van de woning aan de Wechelerweg 54 hebben individuele gesprekken plaatsgevonden over het stedenbouwkundig plan en het uitwerkingsplan.

Het stedenbouwkundig plan is tussentijds diverse malen besproken met de partijen die woningen in Steenbrugge gaan realiseren en kan bij hen rekenen op draagvlak van het stedenbouwkundig plan.

Het vastgestelde uitwerkingsplan wordt bekendgemaakt via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Belanghebbenden kunnen in beroep tegen het gehele plan, iedereen heeft de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen de wijzigingen in het plan.

### **Financiële consequenties**

Voor de ontwikkeling van Steenbrugge heeft de gemeente een overeenkomst met OSD (Ontwikkelingsmaatschappij Steenbrugge Deventer BV (Van Wijnen). In de overeenkomst is opgenomen dat de gemeente de grond in bezit van OSD van hen koopt. De gemeente wordt daarmee 100% eigenaar.

Voor de ontwikkeling van het gehele plangebied is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie is op 7 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

### **Aanpak/uitvoering**

- Het vastgestelde uitwerkingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Na afloop van de beroepstermijn treedt het uitwerkingsplan in werking en vormt het plan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.



## RAADSMEEDELING

**Onderwerp** Steenbrugge-VGuitw.plan-2efase

**Mededelingennr** 2021-002537

**Portef.houder**

Weth. Grijsen

**Team**

DEV-PRO

**BenW-besluit d.d.:**

21 september 2021

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

het college wil de raad informeren over de vaststelling van het uitwerkingsplan Chw Steenbrugge, 2e uitwerking.

### 2. Kader

Bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Steenbrugge, door de gemeenteraad vastgesteld in 2010

### 3. Kern van de boodschap

Het college heeft op 21 september het uitwerkingsplan Chw Steenbrugge, 2e uitwerking vastgesteld. Hiermee worden bijna 800 nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt.

### 4. Nadere toelichting

In 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Steenbrugge vastgesteld. In dit plan is de locatie Steenbrugge aangewezen als toekomstig woongebied, waarin circa 1200 woningen gerealiseerd konden worden. De verdere uitwerking van het woongebied is door de gemeenteraad aan het college overgelaten door in het bestemmingsplan een uitwerkingsbevoegdheid op te nemen. In 2017 heeft het college de eerste fase uitgewerkt. Deze eerste fase bestond uit ruim 400 woningen welke inmiddels bijna allemaal gerealiseerd zijn.

Na afronding van de eerste fase is het wenselijk de rest van het plangebied te ontwikkelen. Binnen de grenzen van het nog uit te werken woongebied is ruimte voor bijna 800 woningen. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan voor deze fase zijn geactualiseerd en op basis hiervan is het uitwerkingsplan opgesteld.

Steenbrugge biedt met het toevoegen van bijna 800 woningen een flinke impuls aan de woningbehoefte in Deventer. Er is sprake van een gevarieerd programma, van sociale huurwoningen en woonwagendplaatsen tot vrije sector koopwoningen. Deze woningen worden ook nog allemaal natuurinclusief gebouwd en er zal prake zijn van een duurzame energievoorziening.

Het college heeft op 21 september 2021 het uitwerkingsplan vastgesteld. Het vaststellingsbesluit zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiertegen staat het indienen van beroep open. Indien geen beroep wordt ingesteld wordt het plan onherroepelijk en vormt daarmee de basis voor de start van het afronden van een prachtige woonwijk.

## **Chw Steenbrugge 2e uitwerking**

Plantype: uitwerkingsplan

Naam: Chw Steenbrugge 2e uitwerking

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.Chw015U-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan en wettelijk kader	8
1.4 Leeswijzer	13
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>15</b>
2.1 Beschrijving huidige situatie	15
2.2 Beschrijving toekomstige situatie	16
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>23</b>
3.1 Inleiding	23
3.2 Europees- en rijksbeleid	23
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	26
3.4 Gemeentelijk beleid	36
<b>Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden</b>	<b>51</b>
4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	51
4.2 Milieu-aspecten	54
4.3 Leidingen en kabels	70
4.4 Waterhuishouding	72
4.5 Verkeer en parkeren	76
4.6 Sociale veiligheid	77
<b>Hoofdstuk 5 Planopzet</b>	<b>79</b>
5.1 Artikelgewijze plantoelichting	79
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>87</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	87
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	87
<b>Regels</b>	<b>89</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>91</b>
Artikel 1 Begrippen	91
Artikel 2 Wijze van meten	101
<b>Hoofdstuk 2 Functieregels</b>	<b>103</b>
Artikel 3 Groen	103
Artikel 4 Verkeer	105
Artikel 5 Wonen - Steenbrugge	106
Artikel 6 Wonen - gestapeld Steenbrugge	108

Artikel 7	Woonwagenstandplaats	110
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Bouwregels</b>	<b>111</b>
Artikel 8	Bouwregel-16	111
Artikel 9	Bouwregel-21	114
Artikel 10	Bouwregel-22	116
Artikel 11	Bouwregel-25	117
Artikel 12	Bouwregel-26	119
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Uitwerkingsgebieden</b>	<b>121</b>
Artikel 13	Wonen uit te werken - Steenbrugge	121
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>123</b>
Artikel 14	Leiding - Gas	123
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Gebiedsaanduidingen</b>	<b>127</b>
Artikel 15	doelgroepen woningbouw Steenbrugge	127
Artikel 16	milieuzone - geluidsgevoelige functies	128
Artikel 17	milieuzone - geurzone 1	129
Artikel 18	milieuzone - geurzone 2	130
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>131</b>
Artikel 19	Anti-dubbeltelregel	131
Artikel 20	Algemene bouwregels	132
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	133
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	136
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	137
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>139</b>
Artikel 24	Overgangsrecht	139
Artikel 25	Slotregel	140

## **Bijlagen bij de toelichting**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Stedenbouwkundig plan Steenbrugge</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Beeldkwaliteitplan Steenbrugge fase 2</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Archeologisch selectiebesluit -en advies</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Onderzoek Geluid en Luchtkwaliteit</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Advies Geur</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Onderzoek externe veiligheid gasleidingen</b>

**Bijlage 7      Quickscan natuurtoets**

**Bijlage 8      Onderzoek Steenuil**

**Bijlage 9      Stikstofrapport inclusief Aeriusberekening**

**Bijlage 10    Herijking van het Voorzorgbeleid voor elektromagnetische velden bij elektriciteitsvoorzieningen**

**Bijlage 11    Waterhuishoudingsplan**

### **Bijlagen bij de regels**

**Bijlage 1      Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

**Bijlage 2      Checklist Natuurinclusief bouwen Steenbrugge**

**Bijlage 3      Staat van horeca-activiteiten**

# **Toelichting**





## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

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

Inmiddels is de eerste fase, het Steenbrugge Dorp, nagenoeg geheel gerealiseerd. In de eerste fase zijn 405 woningen gebouwd in het middengebied van Steenbrugge.

Vanwege de behoefte aan het realiseren van voldoende woningen in de gemeente is het een logische stap om nu de volgende fase uit te gaan werken.

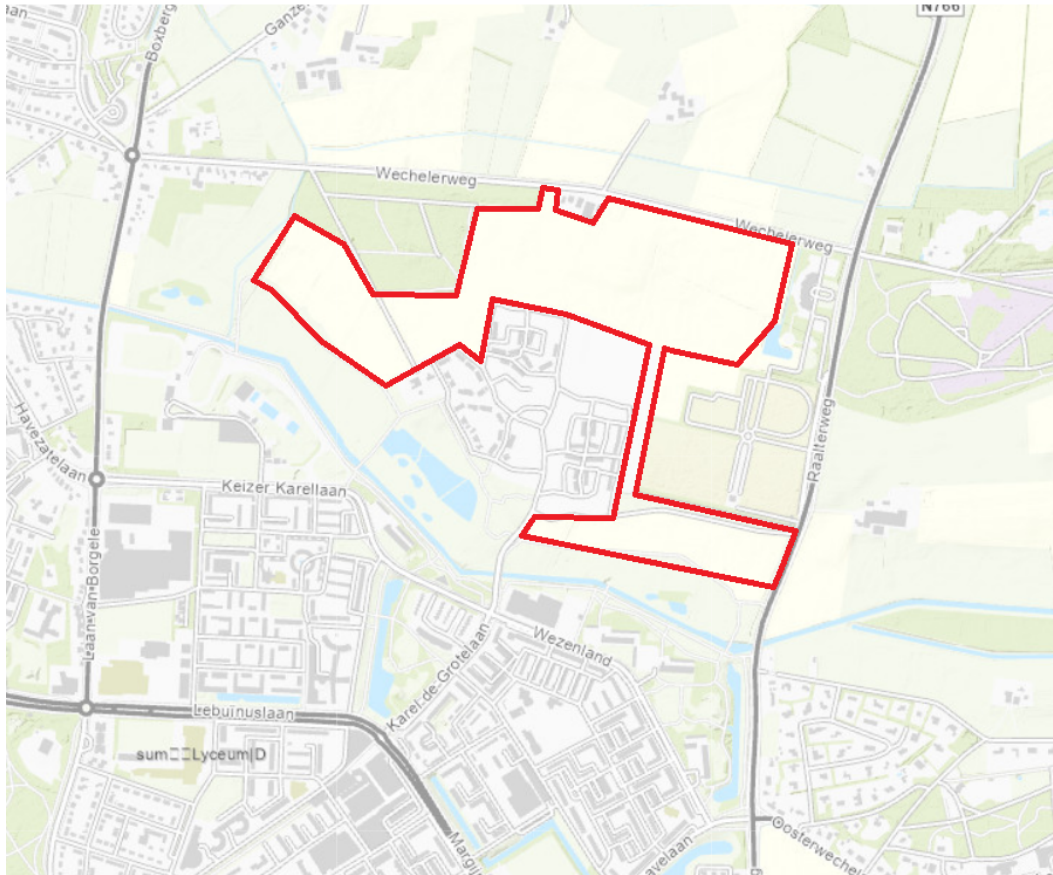
De tweede fase bestaat uit het realiseren van in totaal 795 wooneenheden. Om deze wooneenheden te kunnen realiseren dient de bestemming 'Woongebied - uit te werken' nader uitgewerkt te worden. Onderhavig uitwerkingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitplan voorzien in deze uitwerking.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Steenbrugge ligt ten noorden van Deventer tussen de Zandwetering en de Wechelerweg en tussen de Boxbergerweg en de Raalterweg. In de eerste fase is het Steenbrugge Dorp gerealiseerd. De tweede fase richt zich op het afronden van de hele wijk Steenbrugge.



Globale ligging van het plangebied



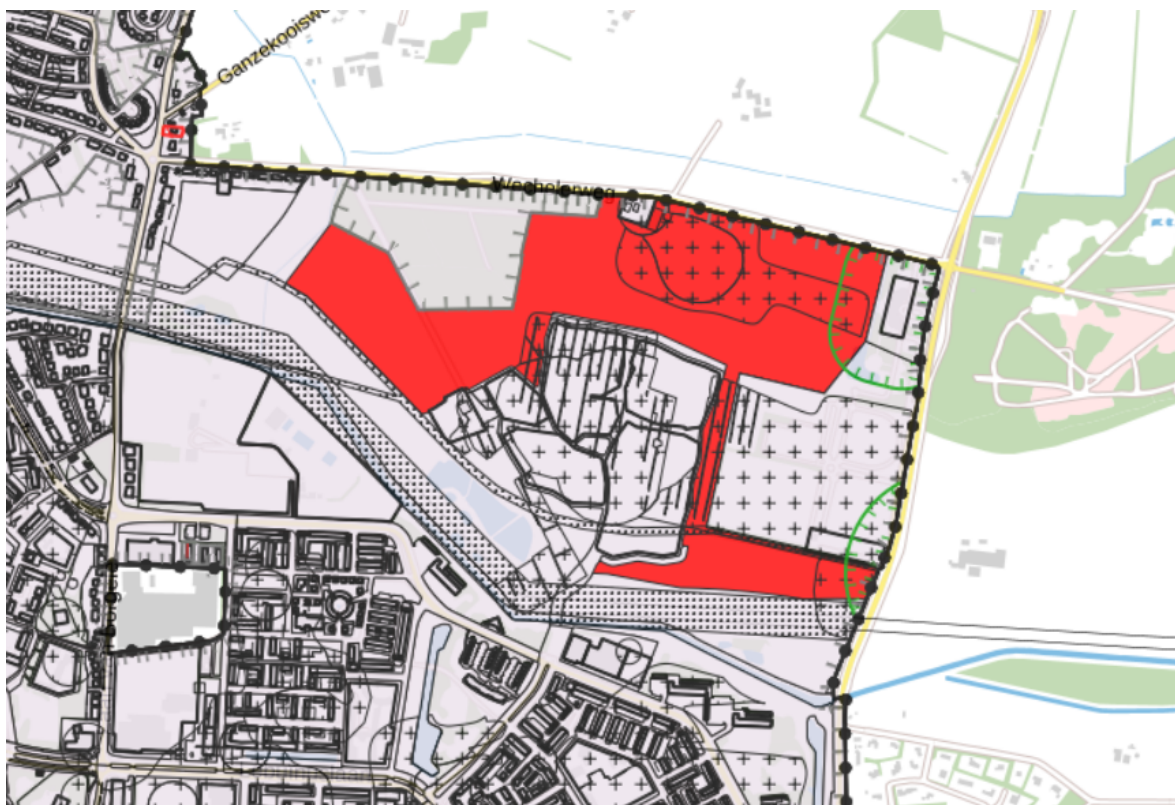
Begrenzing plangebied

## 1.3 Geldend bestemmingsplan en wettelijk kader

### 1.3.1 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dat op dit moment van toepassing is in het plangebied betreft het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen', plandeel A, vastgesteld op 1 juli 2020 en in werking getreden op 4 september 2020.

Het plangebied 'Steenbrugge, 2e fase' heeft in het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' de functie 'Wonen uit te werken - Steenbrugge'. Door de opname in het Chw bestemmingsplan is het uitwerkingsplan tevens te vatten binnen de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet.



Afbeelding: fragment uit het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen', plandeel A. De functie 'Wonen uit te werken - Steenbrugge' is in rood weergegeven.

Ingevolge het moederplan is ter plaatse van de functie Wonen uit te werken - Steenbrugge toegelaten:

- a. *woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 284.3 en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 284.4;*
- b. *zorgwoningen;*

*met de daarbij behorende tuinen en erven;*

*tevens zijn toegelaten:*

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

Binnen de functie 'Wonen uit te werken - Steenbrugge' zijn uitwerkingsregels opgenomen waaraan moet worden voldaan bij het uitwerken van het gebied. De uitwerkingsregels zijn als volgt geformuleerd:

*Burgemeester en wethouders werken artikel 229.1 uit in één of meerdere uitwerkingsplan(nen) met*

*inachtneming van de volgende regels:*

- a. het aantal te realiseren woningen in het gebied Steenbrugge dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma en mag in elk geval niet meer bedragen dan 1200. Het gebied Steenbrugge omvat de gronden binnen de toegelaten functie Wonen uit te werken - Steenbrugge, alsmede de gronden waarvoor reeds een uitwerkingsplan van kracht is geworden;*
- b. aan de uitwerkingsplannen dient een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld (voorlopig ontwerp) stedenbouwkundig plan ten grondslag te liggen;*
- c. in het plangebied mag niet minder dan 30% en niet meer dan 45% van de woningen worden gebouwd als sociale woningbouw;*
- d. in het plangebied mag, met inachtneming van het bepaalde onder sub c, niet minder dan 10% en niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd als sociale huurwoning;*
- e. in het plangebied mag, met inachtneming van het bepaalde onder sub c, niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd als woning in de categorie sociale koop hoog;*
- f. in het plangebied mag, met inachtneming van het bepaalde onder sub c, niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd als woning in de categorie sociale koop laag;*
- g. in het plangebied mag niet minder dan 10% van de woningen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap;*
- h. de maximale goot- en bouwhoogte van woningen in niet-gestapelde vorm bedragen respectievelijk 10 m en 14 m;*
- i. de maximale bouwhoogte van woningen in gestapelde vorm bedraagt 20 m;*
- j. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren woningen, waarbij uitgangspunt is dat minimaal 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd;*
- k. de ontsluiting voor autoverkeer zal geschieden aan de zijde van de Raalterweg en de Karel de Grotelaan. De Wechelerweg zal niet in directe autoverbinding met het plangebied komen te staan, met uitzondering dat een busverbinding mogelijk is;*
- l. in noord-zuidelijke richting dient een waterverbinding tussen de Borgelerleide en de Zandwetering gehandhaafd te blijven;*
- m. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de vóór de vaststelling van het plan verleende hogere grenswaarde mag niet worden overschreden;*
- n. zoals bepaald in artikel 272 en artikel 273 mogen binnen gebiedsaanduidingen 'milieuzone - geurzone 1' en 'milieuzone - geurzone 2' geen geurgevoelige objecten worden gebouwd.*

In de ter plaatse opgenomen bouwregels is bepaald dat, indien en zolang een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 229.2 nog niet van kracht is geworden, op de in artikel 229.1 bedoelde gronden niet mag worden gebouwd.

### **1.3.2 Toetsing uitwerkingsplanaan uitwerkingsregels**

In onderhavig uitwerkingsplan 'Chw Steenbrugge 2e uitwerking' is de tweede fase van het uit te werken gebied opgenomen. Aan de uitwerkingsregels wordt als volgt voldaan:

- a. Het aantal woningen dat in deze fase wordt gerealiseerd bedraagt 795. Daarbinnen worden ook 10 woonwagendplaatsen gerealiseerd. Het aantal wooneenheden past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering en is afgestemd binnen de regio. In paragraaf 2.2.2 wordt nader ingegaan op het woningbouwprogramma.
- b. Het uitwerkingsplan is opgesteld gelijktijdig en in samenhang met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Deze documenten worden gelijktijdig in het college vastgesteld.
- c. Met onderhavig uitwerkingsplan wordt het gebied Steenbrugge afgerond. Inclusief de eerste fase wordt 34% van de woningen gebouwd als sociale woningbouw. Dit past binnen het uitgangspunt dat er in totaal tussen 30% en 45% sociale woningbouw gerealiseerd moet worden.

- d. Inclusief de eerste fase wordt 26% van de woningen gebouwd als sociale huurwoning. Dit past binnen het uitgangspunt dat er tussen 10% en de 25% sociale woningbouw gerealiseerd moet worden.
- e. Inclusief de eerste fase wordt ruim 8% van de woningen gebouwd als sociale koopwoningen tot €200.000,-. Dit percentage voldoet aan het uitgangspunt dat niet meer dan 25% sociale koop hoog wordt gerealiseerd.
- f. In de eerste fase waren geen woningen opgenomen in de categorie sociale koop laag. Ook in het huidige uitwerkingsplan is deze categorie niet opgenomen. Omdat er geen minimum aantal gerealiseerd hoeft te worden is deze categorie, voldoet het uitwerkingsplan aan deze uitwerkingsregel.
- g. In de eerste fase waren geen woningen opgericht binnen het particulier opdrachtgeverschap. In onderhavig uitwerkingsplan wordt rekening gehouden met circa 121 kavels, wat uitkomt op een percentage van 10%. Dit voldoet aan de uitwerkingsregel dat minimaal 10% wordt gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.
- h. De maximale goot- en bouwhoogten voor woningen zijn opgenomen op de verbeelding bij het uitwerkingsplan. Deze hoogten zijn niet hoger dan 10 en 14 meter en passen hiermee binnen de gestelde uitwerkingsregel.
- i. De maximale bouwhoogte voor gestapelde woningen is opgenomen op de verbeelding bij het uitwerkingsplan. Deze hoogte is niet hoger dan 20 meter en past hiermee binnen de gestelde uitwerkingsregel.
- j. In de algemene regels is een regeling met betrekking tot de parkeernormen opgenomen. Hierbij wordt aangesloten bij de huidige parkeernorm vanuit het huidige parkeerbeleid.
- k. De eerste fase, Steenbrugge Dorp wordt reeds ontsloten via de Karel de Grotelaan. Bij de afronding van Steenbrugge zal er ook een aansluiting komen op de Raalterweg. De laan richting de Wechelerweg is niet toegankelijk voor autoverkeer. Wel kunnen hulpdiensten gebruik maken van deze route indien dat noodzakelijk blijkt te zijn.
- l. De waterloop valt buiten de plangrens van dit uitwerkingsplan.
- m. In paragraaf 4.2.2 wordt de akoestische situatie ter plaatse nader toegelicht.
- n. Binnen het plangebied van het uitwerkingsplan zijn beide genoemde milieuzones aanwezig. Het betreft de geurzone van de geitenhouderij aan de Raalterweg en het crematorium. Binnen beide geurzones zijn geen geurgevoelige functies opgenomen.

### 1.3.3 Wettelijk kader

#### Een bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. De Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor bouw) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden en werken, ofwel de voormalige aanlegvergunning).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.



### Een bestemmingsplan op basis van de Crisis- en herstelwet

De gemeente Deventer doet vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet mee met een landelijk experiment onder de Crisis- en herstelwet om vast te oefenen met het instrument omgevingsplan. Daarom is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld voor het stedelijk gebied, het 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen'. Hiermee hebben we ervaring opgedaan voor het later vormgeven van een 'echt' omgevingsplan. De Crisis- en herstelwet kan nog niet de mogelijkheden bieden die de Omgevingswet straks voor het omgevingsplan open stelt. Het bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen' blijft een bestemmingsplan onder de huidige regelgeving. Later maken we samen met het bestaande bestemmingsplan voor het gehele buitengebied één omgevingsplan voor ons hele grondgebied.

De gemeente Deventer is in de 8e tranche van de Crisis en herstelwet opgenomen, waarbij de mogelijkheid is geboden om te kunnen gaan experimenteren met het opstellen van een bestemmingsplan met een bredere reikwijdte voor het gehele (gemeentelijke) grondgebied. Van toepassing zijn de artikelen 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

### Dit uitwerkingsplan wordt opgesteld op basis van de Crisis- en herstelwet.

In artikel 7g is opgenomen dat de voor het grondgebied van een gemeente vastgestelde bestemmingsplannen gelden als één bestemmingsplan. Artikel 7c is op een gehele of gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, van overeenkomstige toepassing.

Voor onderhavig uitwerkingsplan luiden de relevante aspecten uit het betreffende artikel 7c als volgt:

- In het bestemmingsplan kunnen ook regels worden gesteld, die strekken ten behoeve van het:
  - a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
  - b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.
- Bestemmingsplannen moeten binnen een periode van twintig jaar opnieuw worden vastgesteld, in plaats van binnen 10 jaar.
- Bij de voorbereiding, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van diverse artikelen van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Van de bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte kan tot 1 januari 2024 gebruik worden gemaakt mits het ontwerp van deze plannen ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Naast het bepaalde in artikel 7c is dit uitwerkingsplan ook aan te merken als gebiedsontwikkeling van lokaal belang, waarbij er meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied worden gerealiseerd (artikel 1.1 lid 1 sub a van de Crisis- en herstelwet, Bijlage I, sub 3, onder 3.1).

Dit brengt onder meer met zich mee dat:

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

### Verbrede reikwijdte

Zoals aangegeven betreft het uitwerkingsplan een plan onder de Crisis en herstelwet met een verbrede reikwijdte. De verbreding van de reikwijdte zit in dit uitwerkingsplan met name in het afwijken van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP). Dit uitwerkingsplan kent een andere systematiek. Functie- en bouwregels zijn benoemd als aparte regels. Tevens is er geen sprake meer van gemengde bestemmingen, maar worden de functies 'gestapeld'. Zo kunnen er, eigenlijk net als bij een gemengde bestemming, meerdere functies op één perceel toegelaten worden. Door het zogenaamde stapelen van functies, in plaats van gemengde bestemmingen, wordt het voor een burger en de professional duidelijker welke functies op een locatie zijn toegelaten.

Op inhoud zijn er in het uitwerkingsplan regels opgenomen omtrent natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie, welke regels strekken tot het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

#### **1.4 Leeswijzer**

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





## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Beschrijving huidige situatie

Steenbrugge wordt in fases ontwikkeld. De eerste fase, het Sallands dorp, is inmiddels nagenoeg afgerond. In de eerste fase zijn 405 woningen opgenomen. De ontsluitingsweg aan de zuidkant van het plangebied, richting de Karel de Grotelaan, is reeds aangelegd en in gebruik genomen. De ontsluiting richting de Raalterweg wordt tot op heden uitsluitend gebruikt voor bouwverkeer.

De gronden waar de tweede fase zal worden uitgevoerd zijn tot op heden in gebruik als agrarisch gebied.

Aan de oostkant van het plangebied grenst de begraafplaats 'Steenbrugge'. In het noordoosten is het crematorium gevestigd. Aan de Wechelerweg 54 is een bestaande voormalige boerderij aanwezig. Deze is in de eerste fase opgenomen en heeft daarmee een woonfunctie gekregen. Verder is in het noordwesten van het plangebied een bestaand bos welke in bezit is van Stichting Jssellandschap.

De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door een waterloop die vanaf het noorden richting de Zandwetering stroomt.

Een van de voorzieningen in Steenbrugge is het huidige theehuis. Dit pand heeft in het verleden dienst gedaan als informatiecentrum voor de nieuwbouw van Steenbrugge. De huidige functie van het pand is reeds in de eerste uitwerking opgenomen, ter plaatse zijn de functies Maatschappelijk, Horeca 2b en Sport toegelaten.

Het zuiden van het plangebied sluit aan bij het Zandweteringpark. Dit park is in 2011 aangelegd, nog voordat de eerste woningen zijn gebouwd in Steenbrugge.



Afbeelding: Luchtfoto van het plangebied uit 2020

## 2.2 Beschrijving toekomstige situatie

In het Stedenbouwkundig plan Steenbrugge is een volledige beschrijving opgenomen van de ontwikkelingen in het plangebied. In de volgende paragrafen wordt per deelgebied een korte samenvatting gegeven van de belangrijkste ontwikkelingen.

### 2.2.1 Deelgebieden

De wijk Steenbrugge bestaat uit diverse deelgebieden. In de eerste fase is het Sallands Dorp ontwikkeld. In de tweede fase wordt het Sallands Dorp afgerond en worden de overige deelgebieden ontwikkeld: de Buurtschappen, het Zwermdorp en de Zandwetering.



Afbeelding: deelgebieden binnen Steenbrugge

### **Afronding Sallands dorp**

Het Sallands Dorp is voor een groot deel reeds gerealiseerd. Er zijn twee locaties binnen dit deelgebied die in de tweede fase afgerond worden. Het betreft de dorpsrand, welke grenst aan de begraafplaats, en het noord-westelijk deel welke aansluit bij het Sallands bos.

Het grootste deel van de woningen die het Sallands dorp afronden zijn grondgebonden woningen in dezelfde stijl als de aangrenzende woningen, met doorzichten naar begraafplaats. In de noordwesthoek van het Sallands dorp wordt een appartementengebouw van maximaal 5 bouwlagen gerealiseerd welke vrij in de ruimte komt te staan. Dit gebouw wordt vanuit het narratieve verhaal aangeduid als de Donjon, welke de rand van het dorp symboliseert. Een donjon is een middeleeuwse, versterkte woontoren, welke als vrijstaand gebouw het begin konden vormen van een kasteel.





Afbeelding: fragment uit stedenbouwkundig plan: afronding Sallands dorp

## **Buurtschappen**

De buurtschappen liggen ten noorden van het Sallands dorp. De buurt bestaat uit meerdere delen die door elkaar worden gescheiden door de groenstructuur. De buurt refereert aan de originele Sallandse buurtschappen die van oudsher zijn ontstaan vanuit een erf.

Een van de markante gebouwen is vanuit het narratieve verhaal de Havezate. Een Havezate is van oudsher een versterkt huis of een burcht, maar ook wel een hoeve of een grote boerderij met land. Kenmerkend aan de Havezate in Steenbrugge is het grote gebouw met een door groenstructuur begeleide herkenbare oprijlaan. In de Havezate worden appartementen gerealiseerd.

In de buurtschappen kunnen ook tien woonwagenstandplaatsen gerealiseerd worden. Zes aan de oostkant en vier aan de westkant.



Afbeelding: fragment uit stedenbouwkundig plan: Buurtschappen

### **Zwermdorp**

Het zwermdorp ligt in het westen van het plangebied. De buurt wordt gevormd door met name vrijstaande woningen en refereert aan een verzameling van verspreid liggende woningen in het Sallands landschap. Aan de rand van het park worden woningen in de vorm van Hallehuizen gerealiseerd. Hallehuizen zijn historische boerderijen waarbij in één langgerekt volume het woonhuis en de deel (stal) aanwezig zijn.

In de richting van het Sallands dorp is ruimte voor bijzondere initiatieven, waaronder de mogelijkheid voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Ook is hier de mogelijkheid voor een eventuele vestiging van een vorm van begeleid/beschermd wonen. Als het gaat om een woonvorm waarbij het wonen de hoofdfunctie vormt en zorg daaraan ondergeschikt is, past dit binnen de functie wonen. Zodra de zorg niet langer ondergeschikt is aan het wonen kan hiervoor, indien deze vorm wenselijk is, een omgevingsvergunning worden verleend voor de functie zorgwoningen.





Afbeelding: fragment uit stedenbouwkundig plan: Zwermoord

### **Zandwetering**

Ten zuiden van de begraafplaats ligt het deelgebied Zandwetering. Op deze plek is het mogelijk om twee woonclusters te realiseren. Het gaat om een groepering van woningtypen op de heuvels en ribbels van het Sallands landschap. De woningen hebben een sterke en directe relatie met het landschap van het park.

Op deze locatie wordt ook de tweede ontsluiting van de wijk gerealiseerd. Het gaat om de westelijke ontsluiting richting de Raalterweg.



Afbeelding: fragment uit stedenbouwkundig plan: Zandwetering

## 2.2.2 Woningbouwprogramma

In het totaal kunnen er in Steenbrugge 1200 woningen ontwikkeld worden. In de eerste fase zijn er circa 405 gerealiseerd. In de tweede fase worden er 795 wooneenheden in diverse woningbouwcategorieën gerealiseerd. Met het woningbouwprogramma is rekening gehouden met de doelstellingen in het woonbeleid en de doelgroepverordening woningbouw, zie hiervoor paragraaf 3.4.5.

De sociale woningbouw, zowel huur als koopwoningen, wordt met name gerealiseerd in de afronding van het Sallands Dorp en in de buurtschappen. In de woningtypen wordt gevarieerd, er worden zowel appartementen als grondgebonden woningen gerealiseerd.

De vrije sector koopwoningen bevinden zich in elk deelgebied. Ook in deze categorie wordt gevarieerd in woningtypen. Zo zullen de appartementen in de Donjon en de Havezate koopwoningen worden. De rest wordt uitgevoerd als grondgebonden woningen, waarbij er gevarieerd wordt tussen rij- en hoekwoningen, twee-onder-een kap woningen en vrijstaande woningen.

Ook worden diverse vrije kavels in het plan opgenomen, met name in het Zwermdorp. Op deze kavels is (collectief) particulier opdrachtgeverschap mogelijk.

Tot slot worden in het plangebied 10 woonwagendplaatsen gerealiseerd. Deze bevinden zich in het oosten en westen van de buurtschappen.

In onderstaande tabel zijn de te realiseren woningen opgenomen per woningbouwcategorie. Dit programma is onder voorbehoud. Bij de verdere uitwerking kan het voorkomen dat er, op ondergeschikte wijze, geschoven wordt in het woningbouwprogramma. Het totaal aantal wooneenheden van 795 is vastgelegd in de planregels. Tevens zal rekening worden gehouden met de percentages die in de planregels per categorie zijn vastgelegd (zie Artikel 15 doelgroepen woningbouw Steenbrugge).

Woningbouw categorieën	aantal woningen 2e uitwerking
Sociale huurwoningen	173
Sociale koopwoningen	88
Middeldure huurwoningen	20
Kavels (collectief) particulier opdrachtgeverschap (C)PO	117
Overige koopwoningen	387
Woonwagendplaatsen	10
<b>Totaal</b>	<b>795</b>

tabel: voorlopig woningbouwprogramma

## 2.2.3 Beeldkwaliteit

Bij het opstellen van het moederplan Steenbrugge is tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld. 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 Dorp is de basis van het planconcept en de uitwerking daarvan.

Voor de verdere uitwerking van de tweede fase van Steenbrugge is een nieuw beeldkwaliteitplan opgesteld welke een aanvulling is op het Beeldkwaliteitplan uit het moederplan en de eerste fase.

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



Het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan zijn aanvullend op elkaar. In het beeldkwaliteitplan worden de kader en regels beschreven als uitgangspunten voor de uitwerking van het plan. De inzet voor de realisatie van Steenbrugge is een harmonie te bereiken tussen de openbare ruimte als drager en gestructureerde variatie van de architectuur vanuit het beginsel "eenheid in verscheidenheid". In het beeldkwaliteitplan wordt uitgegaan van het stedenbouwkundige kader. Vervolgens wordt de werkwijze voor het architectonische ontwerp van de bebouwing in samenhang met het uit te werken inrichtingsplan openbare ruimte beschreven als een proces van previsie en supervisie. Toetsing van bouwplannen aan het beeldkwaliteitplan gebeurt onder begeleiding van een supervisorsteam. Hiermee vindt de juiste sturing op beeldkwaliteit plaats, waarbij controle is op het ambitieniveau en de kwaliteit.

De beeldkwaliteitsregels worden per deelgebied beschreven. Voor de specifieke kaders en regels die betrekking hebben op het plangebied wordt verwezen naar Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan Steenbrugge fase 2.

## **2.2.4 Openbare ruimte**

### Groenstructuur

De bestaande hoofdgroenstructuur in en rond de wijk bestaat uit het Zandweteringpark, de Begraafplaats (ontwerp van L. Springer), het Sallands Bosje, de laan van de Wechelerweg en de laan richting de boerderij Steenbrugge. De aanleg van de wijkgroenstructuur verbindt deze verschillende groengebieden met elkaar. De groenstructuur vormt hiermee de basis voor het recreatief netwerk, de waterberging, biodiversiteit en het spelen.

De aanwezige hoogteverschillen in het plangebied worden benut voor de keuze in grondgebruik. Zo zullen de van nature laag gelegen delen gebruikt worden voor bijvoorbeeld het bergen van water. Ook het beplantingssortiment wordt afgestemd op de aanwezige hoogteverschillen en de bijbehorende natte en droge gronden. Deze variatie aan groenelementen draagt bij aan de beleving en de biodiversiteit.

De groenstructuur en biodiversiteit wordt verder versterkt door het toepassen van het natuurinclusief bouwen van de gebouwen en het natuurinclusief inrichten van de openbare ruimte.

Met een gemiddelde woningdichtheid van circa 23 woningen per hectare en circa 43 m<sup>2</sup> groen per woning kan gesteld worden dat Steenbrugge een groene woonwijk wordt.

### Water

Naast de groenstructuur vormt ook water een rol in het plangebied. Dit betreft geen oppervlaktewater, maar wel de locaties waar het hemelwater geborgen kan worden. In plangebied is veel aandacht voor het bergen en infiltreren van hemelwater in wadi's. In alle deelgebieden zijn groenstructuren zodanig ontworpen dat deze multifunctioneel zijn. Het groen draagt bij aan beleving en biodiversiteit, maar zorgt ook voor het voorkomen van wateroverlast en droogte.

### Ontsluiting en parkeren

#### *Ontsluiting*

De wijk wordt op twee locaties ontsloten voor autoverkeer, via het zuiden vanaf de Karel de Grotelaan over de brug in het Zandweteringpark, en via het oosten vanaf de Raalterweg. De ontsluiting in Steenbrugge is ontworpen als ringstructuur. Vanaf de twee toegangswegen worden alle deelgebieden ontsloten. De woonstraten in de deelgebieden worden ingericht als shared space gebieden, daarbij is de auto te gast.

Steenbrugge en directe omgeving heeft een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden. De

fietspaden in het Zandweteringpark sluiten aan op het stratenpatroon van Steenbrugge. Gezien de schaalgrootte zijn er geen exclusieve fietspaden, maar altijd gecombineerd met wandelaars. Alleen langs de hoofdonthoudingsweg naar Keizerslanden is een vrij liggend fietspad gerealiseerd.

### *Parkeren*

In de woonomgeving staat de verblijfsfunctie voorop. Daarom is het van belang dat parkeervoorzieningen duidelijk zijn vormgegeven en het principe voor de gebruikers duidelijk is. In het Sallands dorp zijn in de binnenhoven parkeervoorzieningen opgenomen. Ook in de buurtschappen is een dergelijk principe van geclusterde parkeerhoven opgenomen. Dit voorkomt grote loopafstanden en zoekverkeer. De straat wordt daarmee vrij gehouden van veel parkeerplaatsen ten gunste van de verblijfsfunctie. In het zwermddorp wordt voornamelijk geparkeerd op eigen terrein en minder in de openbare ruimte.

Het aantal parkeerplaatsen is evenwichtig verdeeld over de wijk. Als berekeningsgrondslag voor de parkeerbehoefte 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.

Een specificatie van het aantal parkeerplaatsen per deelgebied is opgenomen in het Stedenbouwkundig plan Steenbrugge.

## Hoofdstuk 3      **Beleidskader**

### 3.1      **Inleiding**

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

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

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen: Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

In de SVIR is in de realisatieparagraaf opgenomen op welke manieren de nationale belangen gerealiseerd kunnen worden. Uitwerkingen zijn opgenomen in diverse bestuurlijke prestatieafspraken, in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening, Crisis- en herstelwet, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening etc.

#### *Toetsing*

Voor het plangebied is nationaal belang 13 van toepassing, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het middel dat het rijk hiervoor heeft ingezet is ondermeer de Ladder van duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.2.3 wordt hier nader op ingegaan. Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten zoals benoemd in de SVIR.

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

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden, aangevuld met diverse wijzigingen, waaronder de wijziging van 18 mei 2016 voor de Grote Rivieren. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Voor Deventer kan het om de volgende belangen gaan:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Grote rivieren,
- c. Defensie,
- d. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
- e. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen,
- f. Natuurnetwerk Nederland;

- g. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

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

#### *Toetsing*

In de hele gemeente Deventer is sprake van een radarverstoringgebied (zoals opgenomen in Bijlage 8.4. bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening). In artikel 2.6.9 van het Barro is bepaald dat bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een radarverstoringgebied voor een radarstation, geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. De hoogtebeperking in het plangebied betreft 114 meter. De ontwikkeling betreft het oprichten van woonbebouwing met een maximum hoogte van maximaal 6 bouwlagen. Hiermee zal de maximale toegestane hoogte niet worden bereikt. De ontwikkeling vormt hiermee geen belemmering voor het radarverstoringgebied.

Verder zijn er in het plangebied zijn geen andere onderwerpen uit het Barro van toepassing waar rekening mee moet worden gehouden in onderhavig bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

In het plangebied zijn geen nationale belangen aan de orde waar in dit bestemmingsplan specifieke aandacht voor moet zijn. Het Barro vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is blijkens de geschiedenis van totstandkoming van deze bepaling beoogd zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

#### *Toetsing*

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 795 woningen, waaronder tien woonwagendplaatsen, in stedelijk gebied. Gelet op het aantal woningen is de ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Het aantal huishoudens in Deventer is de afgelopen jaren in Deventer sterk gegroeid en zal ook in de toekomst blijven toenemen. De Woonvisie Deventer 2018 gaat op basis van huishoudensprognoses uit van een groei van tenminste 3000 woningen in de periode 2017-2026. Deze woningen moeten aan de

bestaande woningvoorraad worden toegevoegd. Recente prognoses wijzen uit dat de groei in de komende jaren nog groter zal zijn. Ook na deze periode blijft Deventer groeien.

Met directe bouwtitels en capaciteit in uitwerkingsplannen voorziet Deventer in circa 80% van de woningvraag. Hiermee is in Deventer sprake van onderprogrammering in harde plancapaciteit en is er ruimte voor nieuwe plannen.

Het plan voorziet in een gemengd programma, grondgebonden en gestapeld en zowel huur- als koopwoningen. Hiermee wordt de diversiteit van het woningaanbod in de gemeente vergroot en ingespeeld op de opgaven van de Woonvisie.

Het gebied Steenbrugge is, ondanks dat een deel van de gronden nog in gebruik is als agrarische grond, beleidsmatig al onderdeel van het stedelijk gebied. Al in 2010 is het gebied aangewezen in het bestemmingsplan als woongebied. De uitwerking van het Chw Steenbrugge 2e uitwerking vormt een afronding van het gebied Steenbrugge.

### *Conclusie*

Met bovenstaande toets is de behoefte aan de woningen op deze locatie aangetoond. Het plan voldoet aan de bepalingen van de ladder duurzame verstedelijking.

### **3.2.4 Deltaplan Ruimtelijke adaptatie**

In 2014 de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie vastgesteld. Het gaat om het ontwikkelen van de klimaatbestendige stad, die is gebaseerd op het kader dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht voor wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.

Bij (her)ontwikkelen dient een klimaatbui van eens per 100 jaar opgevangen te worden binnen de ontwikkeling zonder dat dit tot wateroverlast leidt. Bij voorkeur door een passende ruimtelijke inrichting die ook hittebestendig is. Gebouwen moeten naast energiezuinig ook voldoende koel blijven tijdens hittegolven door passende bouwkundige voorzieningen.

Ondanks de inspanningen van de afgelopen jaren, is er landelijk extra inzet nodig om de ruimtelijke inrichting van Nederland tijdig klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Dit Deltaplan moet daaraan bijdragen. De opgaven in het Deltaplan betreffen de thema's wateroverlast, hittestress, droogte en overstromingen. Ruimtelijke adaptatie wordt in de deltaplan opgepakt aan de hand van de onderstaande 7 ambities:

- uitvoeren van een stresstest;
- dialoog voeren met alle gebiedspartners;
- opstellen uitvoeringsagenda;
- koppelmogelijkheden met andere opgaven benutten;
- stimuleren met goede voorbeelden;
- meer gebruik maken van regelgeving;
- beter voorbereid zijn op calamiteiten;

Door klimaatverandering en toenemende verharding en bebouwing komt wateroverlast steeds vaker voor, ondanks de investeringen van de afgelopen jaren. In stedelijke gebieden hebben met name de kortdurende, maar hevige buien grote impact. Het riool is niet geschikt om zo veel water in zo'n korte tijd af te voeren. Waterberging op daken en in tuinen, straten en parken is een kosteneffectievere aanpak van wateroverlast door hoosbuien dan verdere uitbreiding van de riolering. Bewoners en bedrijven zijn op hun eigen terrein in beginsel zelf verantwoordelijk voor het omgaan met regenwater. De bestaande normen voor wateroverlast blijven staan.

Hittestress kan mogelijk op korte termijn al zeer grote gevolgen hebben voor mens en omgeving. Zo ontstaan gezondheidsklachten door hittestress niet alleen door de warmte zelf, maar ook door de combinatie met luchtverontreiniging. Bij kwetsbare groepen kan hittestress tot meer arbeidsuitval, toename van ziektes en vervroegde sterfte leiden. Maar door hoge temperaturen kunnen bijvoorbeeld ook beweegbare bruggen uitzetten en daardoor niet meer sluiten of opengaan.

Er is sprake van droogte als er te weinig water van voldoende kwaliteit in de bodem en het watersysteem beschikbaar is. Bij langdurige droogte nemen de gevolgen toe. Denk bijvoorbeeld aan verlies van landbouwproductie, waterkwaliteit- en waterkwantiteitproblemen. Maar droogte blijkt ook bij te dragen aan hitte in de stad.

Het is daarom zaak het voorkomen van wateroverlast, droogte en hittestress in samenhang aan te pakken. De effectiefste maatregelen om verdroging tegen te gaan is het lokaal opvangen van afstromend regenwater in de bodem. Dit kan door de vermindering van het aandeel ondoorlatende verharding, afkoppeling van regenafvoer van daken naar groenvoorzieningen en uitbreiding van oppervlaktewater. Ook kunnen wegen klimaatbestendig worden uitgevoerd door opvang van water in de fundatie.

Ondanks de sterke dijken en ruimere rivieren blijft het echter van belang om rekening te houden met de gevolgen van een overstroming. Of aanpassingen kansrijk zijn, hangt onder andere af van de kenmerken van het gebied. De waterschappen en het rijk hebben door middel van stresstesten in beeld gebracht wat er gebeurt als een kering faalt. De provincies en gemeenten hebben daaraan meegewerkt in regionaal verband. Omdat de gevolgen van overstromingen sterk van plaats tot plaats verschillen, is een nationale norm niet op zijn plaats. Hiervoor past het om op lokale of regionale schaal met de partners tot een gezamenlijke ambitie te komen. Op basis van de nieuwe normering worden de drie dijktrajecten rondom Deventer opnieuw getoetst. De landelijke veiligheidsbeoordeling is uiterlijk in 2023 bekend. Daarna wordt bepaald wanneer welke verbeteringen in het dijktraject moeten worden uitgevoerd. De verwachting is dat dit met name gaat om lokaal herstel van de stabiliteit van de keringen op de wat langere termijn.

### **3.2.5 Conclusie Europees- en rijksbeleid**

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op rijksniveau.

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

### **3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)**

De Omgevingsvisie Overijssel "Beken kleur" is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de

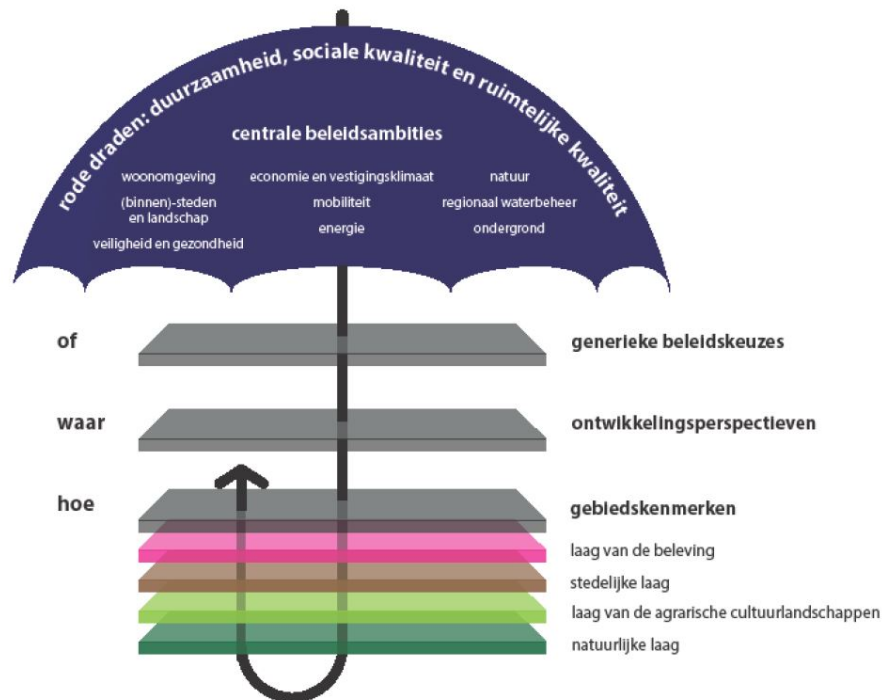
verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Een bespreking van het Uitvoeringsmodel en de beleidskeuzes van de provincie komt aan de orde in paragraaf 3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017).

### 3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 dient als waarborg voor een deel van het beleid dat is neergelegd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. Het betreft onder meer de volgende artikelen uit de verordening:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie:  
Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte;
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.  
Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is;
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid.  
Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn;
- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit, Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel:  
Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is (Generieke beleidskeuzes), waar de ontwikkeling past (Ontwikkelingsperspectieven) en hoe de ontwikkeling uitgevoerd kan worden (Gebiedskenmerken).



### 1a. Of - Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd. Een aantal beleidskeuzes is van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

### 1b. Of - Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Vanwege zwaarwegende publieke belangen zijn in de omgevingsvisie ook een aantal specifieke gebieden aangewezen waar gebiedsspecifieke beleidskeuzes gelden. Deze gebiedsspecifieke aspecten hebben betrekking op het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Nationale Landschappen, waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, intrekgebieden en de boringsvrije zones.

### 2. Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In het kader van het sturen op ruimtelijke kwaliteit moet in het bestemmingsplan aandacht besteed worden aan het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied van toepassing is. De provincie heeft in zes ontwikkelingsperspectieven op hoofdlijnen haar beleidsambities neergelegd ten aanzien van de sociaal-economische en maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot claims op de fysieke leefomgeving.

### 3. Hoe - Gebiedskennmerken

Onder gebiedskennmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of



gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken de provincie van belang vindt en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

Bij elk gebiedskenmerk worden normerende of richtinggevende uitspraken gedaan. Deze uitspraken moeten, voor zover zij zich daarvoor lenen, worden vertaald in de bestemmingsplanregeling.

De gebiedskenmerken zijn als volgt ingedeeld:

- de natuurlijke laag;
- de laag van het cultuurhistorisch landschap;
- de stedelijke laag;
- de laag van de beleving.

### *Toetsing*

#### **1a. OF, Generieke beleidskeuzes**

Bij de afwegingen in de eerste fase “Of - generieke beleidskeuzes” zijn artikel 2.2.1 (Principe van concentratie), 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening van belang.

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie:

De gemeente Deventer wil binnen 10 jaar 3.000 woningen toevoegen aan haar voorraad (zie paragraaf 3.4.5). De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de realisatie van bijna 800 van deze woningen met een variatie aan woningbouwcategorieën, zowel sociale huur en vrije kavels en alle categorieën er tussen. Ook worden er 10 woonwagendplaatsen gerealiseerd. Deze woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de stad en daarmee tevens aan de behoefte van de markt.

- artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Het plangebied betreft een te ontwikkelen woongebied. De ontwikkeling van deze locatie zorgt voor het kunnen realiseren van bijna 800 op een nu nog onbebouwde locatie. In 2010 is het moederplan vastgesteld waarin het gebied bestemd is als uit te werken woongebied. De locatie ligt daarmee in het stedelijk gebied. Het realiseren van een woningbouwlocatie met een omvang van bijna 800 woningen is nergens anders in bestaand stedelijk gebied uitvoerbaar. De beoogde woningbouwontwikkeling voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 2.1.3.

- Artikel 2.1.4 Toekomstbestendigheid:

Bij het realiseren van het woongebied wordt rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. De woningen moeten voorzien zijn van een duurzame energievoorziening, en er worden maatregelen verplicht voor het natuurinclusief bouwen. Daarnaast is ook het aspect klimaatadaptatie een aandachtspunt. Maatregelen zoals het realiseren van voldoende waterberging op eigen terrein en het voorkomen van volledig verharde tuinen worden verplicht of gestimuleerd. Door rekening te houden met deze aandachtspunten is de woningbouwontwikkeling toekomstbestendig.

- Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

Zoals eerder aangegeven wil de gemeente Deventer binnen 10 jaar 3.000 woningen toevoegen aan haar voorraad (zie paragraaf 3.4.5). De realisatie van bijna 800 van deze woningen voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de stad en daarmee tevens aan de behoefte van de markt. Daarnaast zullen de woningen gerealiseerd worden met het oog op de toekomst, deze zijn geschikt voor verschillende levensfasen en tevens duurzaam wat betreft energie. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

## 1b. OF, gebiedsspecifieke beleidskeuzes

- Boringsvrije zone Salland Diep:

Het plangebied ligt in de 'boringsvrije zone Salland Diep' in het kader van de drinkwatervoorziening. In het plangebied is het met name van belang rekening te houden met de ligging in het diepe watervoerende pakket in Salland. Dit diepe waterhoudende pakket bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen.

Met het oog op deze kenmerken kan er alleen sprake zijn van bodemenergiesystemen in het ondiepe pakket (tot 50 m diepte). Hierop is een uitzondering mogelijk voor het installeren van een bodemenergiesysteem, indien op basis van een boring ter plaatse van de voorgenomen activiteit wordt aangetoond dat de slecht doorlatende laag dieper ligt dan vijftig meter onder het maaiveld en de activiteit wordt uitgevoerd tot maximaal de diepte waarop de top van de slecht doorlatende laag is aangetroffen. Voor de exacte bepalingen wordt verwezen naar de Omgevingsverordening Overijssel (Omgevingsverordening Overijssel, paragraaf 3.2.3. Boringsvrije zones, artikel 3.2.3.1. en verder).

Op basis van de ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' geldt er een verbod op lozingen en het installeren van een bodemenergiesysteem dieper dan 50 meter onder maaiveld. Daar is in voorliggende plan geen sprake van. De ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' vormt dan ook geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

- Overstroombaar gebied

Het plan ligt achter een dijktraject, Dijktraject 53-1 Salland. Dit is een gebied met risico op overstroming. Voor het plangebied geldt dat er een kleine kans is op overstroming. Wel is aandacht besteed aan een overstromingsrisico, zie hiervoor paragraaf 4.4.10.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de verdere ontwikkeling van het woongebied Steenbrugge past binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie. In de navolgende stappen wordt nader ingegaan op de wenselijkheid van het nieuwe woongebied op deze locatie en de landschappelijk inpasbaarheid.

## 2. Waar - Ontwikkelingsperspectieven

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt vanuit de provinciale verordening uit 2017 het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in kleinschalig mixlandschap'. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Het ontwikkelen van in totaal 1200 woningen past niet binnen de ambitie van dit ontwikkelingsperspectief.

De provinciale ontwikkelingsperspectieven zijn echter globaal van aard. Gemeenten worden middels artikel 2.1.5 lid 4 van de Omgevingsverordening de gelegenheid geboden om gemotiveerd af te wijken van de ontwikkelingsperspectieven.

In artikel 2.1.5 van de verordening zijn bepalingen opgenomen omtrent de Ruimtelijke kwaliteit. Bepaald is dat in de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Hierbij wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd. Ook is opgenomen dat gemeenteraden gemotiveerd mogen afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, onder de volgende voorwaarden:

- er is sprake van sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen; en
- er is voldoende verzekerd dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de

gebiedskenmerken.

In de voorgaande provinciale verordening (2009) was het plangebied aangeduid binnen het ontwikkelingsperspectief 'steden als motor, geplande woonwijk'. Aan de hand van dit perspectief was het mogelijk de nieuwe woonwijk te realiseren. Het moederplan Steenbrugge, waarin het gebied is bestemd als uit te werken woongebied, is reeds vastgesteld en onherroepelijk geworden in 2010. De eerste uitwerking is inmiddels onherroepelijk geworden in 2016 en de eerste 400 woningen zijn nagenoeg geheel afgerond. Op basis van onderhavig tweede uitwerkingsplan worden de volgende bijna 800 woningen mogelijk gemaakt.

Vanuit de provincie is aangegeven dat de kaarten bij de volgende actualisatie van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening worden aangepast waarbij Steenbrugge als stedelijk gebied wordt opgenomen.

### **3. Hoe - Gebiedskenmerken**

In artikel 2.1.5 van de Provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Hieronder is per laag de ontwikkeling getoetst aan de betreffende gebiedskenmerken.

#### *1. Natuurlijke laag*

In de natuurlijke laag heeft het plangebied grotendeels het kenmerk 'dekzandvlakten en ruggen'. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen droog en nat functioneel meer sturend en leefbaar te maken. En daarnaast de strekkingsrichting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Nieuwe ontwikkelingen die plaats vinden dragen bij aan het zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen.

Een deel van het plangebied is gelegen in een 'beekdalen en natte laagtes'. Binnen deze gebied wordt geadviseerd om bij locatiekeuzen en inrichtingsopgaven voort te bouwen op de natuurlijke laag. Het betekent de veerkracht van het watersysteem in takt laten of versterken en daarmee anticiperen op klimaatverandering, het betekent het behoud van de aardkundige waarden, behouden en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit). Voor de inrichting van een gebied kan er bijvoorbeeld in de natte delen van het landschap aangepast gebouwd worden.

Het ontwerp van Steenbrugge is gebaseerd op en geïnspireerd door het aanwezige Sallands landschap. Het is de bedoeling dat het dorp de uitstraling heeft op een natuurlijke manier gegroeid te zijn. Waarbij ook de landschappelijke en natuurlijke elementen een plek hebben gekregen in het ontwerp. Hierbij wordt rekening gehouden met het in het plangebied voorkomend reliëf.

In Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan Steenbrugge en Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan Steenbrugge fase 2 wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding: Natuurlijke laag, dekzandvlakten en ruggen' (bruin) en beekdalen en natte laagtes' (lichtblauw). Bron: Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel vanaf 2017

## 2. Laag van het cultuurhistorisch landschap

Het plangebied ligt op de grens van een aantal landschapstypen, het 'oude hoevenlandschap' in het noorden, het 'essenlandschap' in het oosten en een deel van het 'Maten en flierenlandschap' in het zuidwesten.

Het gebied is van oudsher in gebruik geweest als agrarisch gebied, aangelegd op de rand van een dekzandrug. De dekzandrug ligt centraal in het gebied, en is afleesbaar door het hoogteverschil wat aanwezig is in het verlengde van de laan langs de zuidzijde van de begraafplaats en de steilrand centraal in de wijk. Deze steilrand ligt op de overgang van het essenlandschap naar het oude hoevenlandschap (zie onderstaande afbeelding).

Vanuit de gebiedskenmerken is van belang dat ontwikkelingen plaatsvinden met respect voor en bijdragen aan de aanwezige bebouwingsstructuren en versterking van het landschappelijk raamwerk.

In het ontwerp van de nieuwe woonwijk heeft het landschap een grote rol gespeeld. Getracht is een ontwerp te creëren waarbij sprake is van een organisch gegroeid dorp, zoals ook van oudsher mogelijk zou zijn geweest. Op deze manier, en door het aanbrengen van bepaalde zichtlijnen en groenstructuren in het woongebied, alsmede door gebruikmaking van de hoogte verschillen in het terrein, wordt rekening gehouden met en verwezen naar het typerende Sallands landschap.

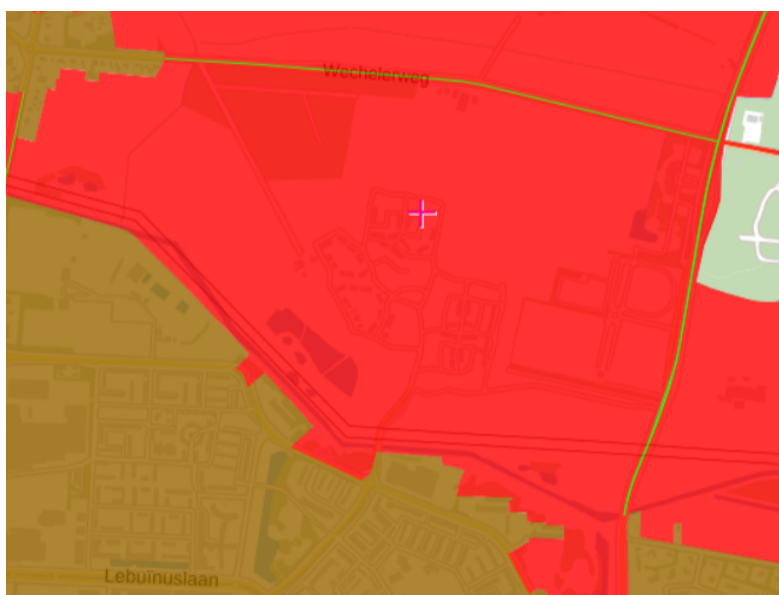


Afbeelding: Laag van het agrarisch cultuurlandschap, Oude Hoevenlandschap (groen), Essenlandschap (lichtbruin) en Maten en flierenlandschap (blauw). Bron: Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel vanaf 2017

### 3. Stedelijke laag

Het plangebied is in de stedelijke laag opgenomen met de aanduiding 'Verspreide bebouwing'.

Inmiddels is er al vanaf 2010 sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan waarin de locatie de functie als woongebied kent. Zoals reeds is aangegeven in deze paragraaf bij het bespreken van het ontwikkelingsperspectief zal de kaart van de provinciale visie alsmede de verordening in de eerstvolgende herziening aangepast worden. Hiermee zal de wijk Steenbrugge aangeduid worden als stedelijk gebied.



Afbeelding: Stedelijke laag, 'Verspreide bebouwing' (rood). Bron: Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel vanaf 2017

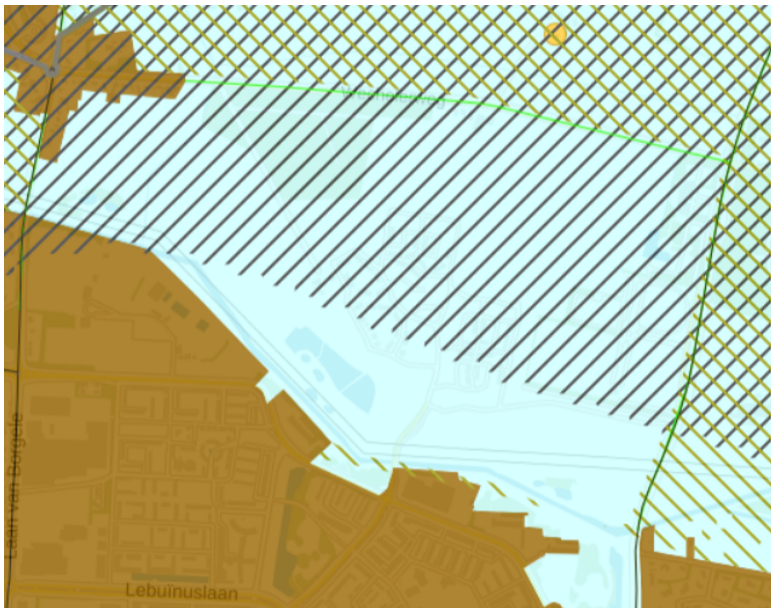
#### 4. Laag van de beleving

In deze laag valt het plangebied binnen de 'IJssellinie inundatieveld'. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van de ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

In en rondom het plangebied zijn geen bakens aanwezig die refereren aan de IJssellinie. De instandhouding hiervan wordt dan ook niet bedreigd door voorliggend initiatief.

Ook is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'donkerte'. In de gebiedskenmerken wordt donkerte aangeduid als een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met donkerte door de groenzones niet of zo min mogelijk te verlichten. Dit draagt tevens bij aan de ecologische waarden in het plangebied. Omdat het gaat om het realiseren van een nieuwe woonwijk is echter niet te voorkomen dat er meer lichtuitstraling ontstaat dan wanneer er sprake is van een agrarisch gebied.



Afbeelding: Laag van de beleving: 'IJssellinie inundatieveld' (lichtblauw) en 'donkerte' (gearceerd). Bron: Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel vanaf 2017

#### Conclusie Omgevingsverordening

In het uitwerkingsplan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten en de bepalingen uit de omgevingsverordening Overijssel.



### 3.3.3 Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta 2016-2021

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

- een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken.
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte.
- het zuiveren van afvalwater: In het waterbeheerplan wordt beschreven hoe het waterschap deze taken wil uitvoeren in de periode 2016-2021. Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

#### Uitgangspunten bij nieuwbouw

Het waterschap houdt voor de nieuwbouwlocatie rekening met klimaatverandering. Voor middelgrote plannen wordt geadviseerd om 10% van het verharde oppervlak in te zetten voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. Op basis van het verharde oppervlak dient het waterbergend oppervlak te worden bepaald. Daarin is maximaal 30 cm peilstijging toegestaan. De aan te leggen waterberging wordt ontworpen op basis van een vertraagde afvoer / infiltratiesituatie.

Bij middelgrote plannen wordt ook gevraagd een waterhuishoudings- en rioleringsplan op te stellen en daarover vroegtijdig met het waterschap over de uitgangspunten in gesprek te gaan. Het waterschap hanteert de volgende uitgangspunten:

- Bij het ontwerp van het watersysteem wordt rekening gehouden met toenemende neerslagintensiteit als gevolg van klimaatverandering. Op basis van de KNMI'14-klimaatscenario's adviseert het waterschap rekening te houden met minimaal 10% meer neerslag in 2050.
- Het waterschap toetst het plan op basis van de werknormen die zijn vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Voor de bebouwde omgeving betekent dit dat in een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar plaatsvindt er geen water in woningen mag stromen en dat belangrijke ontsluitingswegen vrij blijven van water. Andere kapitaalintensieve functies, zoals elektriciteits- of communicatievoorzieningen mogen ook niet onder water staan.

#### Toetsbui voor extreme neerslagsituatie en mogelijk gebruik vijver

Het systeem wordt getoetst op basis van een hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden. Er wordt rekening gehouden met een bui van 111mm in 48 uur, waarbij geen water in de woningen mag komen en belangrijke ontsluitingswegen dienen vrij te blijven van water. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 l/s/ha.

Neerslagstatistiek	Nieuwe statistiek volgens Stowa rapport 2015-10
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (l/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (l/s/ha) T=100	1,6
Maatgevende bui-duur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111 (100,9*1,1)

#### Ontwerp in de dagelijkse beheersituatie

Bij het ontwerp van het oppervlaktewatersysteem in de dagelijkse beheersituatie is het van belang

rekening te houden met de hydraulische afvoercapaciteit van het rioolstelsel. De dagelijkse rioleringsbui moet zonder problemen kunnen uitstromen. Daarom wordt de peilstijging van het oppervlaktewater in de normale beheersituatie onder andere bepaald door de hoogte van drempels in de riolering. Hoe hoog het waterpeil kan stijgen is afhankelijk van de beschikbare ruimte voor water en de toegestane afvoer. De te hanteren afvoernorm voor een situatie die 1 of 2 dagen per jaar optreedt, is gemiddeld 0,8 l/s/ha.

Hoosbui (boven normatieve situatie)

Verder wordt geadviseerd een stress-test uit te voeren met een bui die boven de genoemde normen uitgaat. Deze hoosbui kan zeer lokaal tot veel wateroverlast leiden en het is belangrijk dat de gevolgen hiervan in beeld worden gebracht. Het gaat in deze situatie vooral om de afstroming van het hemelwater over het maaiveld. De keuze welke boven normatieve situatie wordt bekeken ligt bij de initiatiefnemer. Te denken valt aan een range van 60 mm tot 150 mm in een uur. Dat zijn zeer grote hoeveelheden, maar deze kunnen zeker met de verandering van klimaat voorkomen. De gemeente heeft ervaring met extreme gebeurtenis in 2010 en van daaruit is een referentiekader ontwikkeld voor bui waarbij in 3 uur 75 mm regen valt.

### **3.3.4 Conclusie provincialen (boven)regionaal beleid**

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op provinciaal niveau.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie Deventer (2019)**

Als opvolger van het structuurplan heeft de gemeente Deventer op 18 december 2019 de Omgevingsvisie vastgesteld.

In de Omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Dit is de eerste stap in het proces richting de invoering van de Omgevingswet. Bij de totstandkoming van de Deventer Omgevingsvisie heeft de gemeente diverse maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners betrokken.

De belangrijkste en urgentste opgaven die de gemeente in de visie benoemd zijn:

- Het noaberschap de inclusiviteit meegeven die we willen: iedereen telt mee, iedereen doet mee;
- Innovatiever zijn dan ooit tevoren; een slimme, schone economie in leren en werken;
- Verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat.

Naar aanleiding van de opgaven heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

- meer zijn dan een historisch stadsfront aan de IJssel;
- ook de overgang van ommeland naar stad is van belang, waarbij het platteland net zo vitaal moet worden als de bedrijvige binnenstad en de 'schil' daaromheen;
- meer cultuurhistorische gelaagdheid aanbrengen door nieuwe functies en elementen toe te voegen bij het transformeren en hergebruiken met respect voor bestaande kwaliteiten;
- meer Deventer stedelijkheid in het meer met elkaar verweven raken van wonen, werken en vrije tijd;
- zichtbaarder economische vernieuwing en innovatie in de werkgebieden, zodat ze dragers worden van een duurzaam en innovatief werk- en opleidingsmilieu;

- sterkere wisselwerking tussen platteland en stad voor een goede beschikbaarheid van rust, ruimte en voorzieningen;
- een kwaliteitsimpuls voor duurzame mobiliteit op de Deventer schaal;
- waardevast ondernemen binnen flexibiliteit (functiemenging) en duurzaamheid;
- een vitale samenleving met een vestigingsklimaat dat meer inwoners en ondernemers aanspreekt, met de kwalitatief goede voorzieningen die daarbij horen. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar woningbouw uitbreiding buiten de bebouwde kom;
- handelen vanuit het perspectief van een ongedeelde samenleving met het aanbod dat daarbij hoort;
- veiliger en gezonder leven;
- een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie.

In de Omgevingsvisie is per gebied een beschrijving opgenomen van de kwaliteiten en ambities.

Steenbrugge is een nieuwe wijk die in de Omgevingsvisie opgenomen is als onderdeel van de naoorlogse wijken. Een van de kenmerken van de naoorlogse wijken is dat deze grotendeels projectmatig zijn ontwikkeld. Wonen en andere functies zijn veelal van elkaar gescheiden. Wonen en groen zijn in deze wijken onlosmakelijk met elkaar verbonden en groen is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur. De groenstructuren vormen de 'groene long' en verbinden de woongebieden met de uiterwaarden en het buitengebied. Er is in de wijken in het algemeen een volwaardig aanbod van maatschappelijke voorzieningen, zoals verzorgingshuizen, gezondheidscentra, wijk- en buurthuizen, sportvoorzieningen, basisscholen en kinderopvang.

In de Omgevingsvisie zijn voor de naoorlogse wijken de volgende ambities opgenomen:

- Het belangrijkste doel in de naoorlogse wijken is om de woon- en leefkwaliteit op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. We spelen in op ontwikkelingen zoals het levensloopbestendig maken, verduurzamen en klimaatbestendig maken van woningen en de woonomgeving, het creëren van mogelijkheden om te ontmoeten en bewegen en het op peil houden en waar nodig verbeteren van het voorzieningenaanbod. We voeren geen grootschalige stedelijke herstructureringen uit, maar kiezen voor een geleidelijk proces van wijk- en buurtvernieuwing. Daarbij werken we samen met bewoners, ondernemers en organisaties.
- Meer cultuurhistorische gelaagdheid: Bij nieuwe ontwikkelingen respecteren we de aanwezige cultuurhistorie. Als er sprake is van vernieuwingen, is het de uitdaging om de thematische opzet van de wijken herkenbaar te houden en historische landschappelijke elementen, zoals houtwallen en voormalige boerderijen te beschermen.
- Méér wisselwerking tussen platteland en stad: Grote delen van de wijken grenzen aan het buitengebied. We willen de stedelijke groenstructuur duidelijker koppelen aan het buitengebied en de uiterwaarden. Daarbij vormen de stadsrandzone van de Zandwetering, de stedelijke radialen en het Overijssels kanaal een belangrijke schakel tussen stad en ommeland. Doelstelling is om de groenblauwe hoofdstructuur robuuster te maken en het buitengebied en het rivierenlandschap aantrekkelijker te maken voor fietser, jogger en wandelaar. Vooral op de overgang tussen stad en buitengebied vinden we (verblijfs)kwaliteit en toegankelijkheid belangrijk. We geven initiatieven de ruimte die de relatie tussen stad en platteland versterken, zoals pluk- en moestuinen.
- Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal: Een goed functionerend en veilig hoofdfietsroutenetwerk maakt het aantrekkelijk om de auto te laten staan. Sterroutes verbinden de wijken en kernen met de binnenstad, het NS-station, de bibliotheek, winkels en grote scholengemeenschappen. Op deze routes hoeven fietsers zo min mogelijk te stoppen. Het fietsverkeer op de dwarsverbindingen moet vlot, comfortabel en veilig doorstromen.
- De kracht van Deventer benutten: Door de vergrijzing en ontwikkelingen in de zorg, zoals minder ruimte in verzorgingshuizen doen bewoners een steeds groter beroep op elkaar om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. We hebben hierin geen actieve rol, maar stimuleren het onderlinge contact, bijvoorbeeld met aantrekkelijke plekken en aanleidingen om elkaar in de

- openbare ruimte te ontmoeten.
- **Ongedeelde samenleving:** We sturen bij nieuwe ontwikkelingen op een grotere variatie in woningtypes en marktsegmenten, met name in de wijken met een relatief gelijkvormige woningvoorraad en bevolkingssamenstelling.  
Bij elke nieuwe ontwikkeling kijken we hoe we een wijk het beste kunnen versterken en hoe bijgedragen kan worden aan een betere spreiding van betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen. Soms is dat door het toevoegen van 'duurdere woningen' en in andere gevallen juist door sociale woningbouw. Mensen blijven langer zelfstandig wonen en ontvangen daar zorg. Dit vraagt om een passend woningbestand met levensloopbestendige woningen. Als die te beperkt beschikbaar zijn, dragen we uit dat we een groter aanbod belangrijk vinden. Dat zal er vooral komen door bestaande woningen aan te passen. Het initiatief hiervoor ligt bij individuele bewoners en bij woningcorporaties.
  - **Veilig en gezond leven:** De rust en functiescheiding in de naoorlogse wijken willen we handhaven zo nodig met strengere gezondheidsbepalingen. Een hoogwaardige, gezonde en veilige leefomgeving staat centraal. Voor functiemenging zien we in principe alleen ruimte in de wijk- en buurtcentra.  
We koesteren het vele groen en willen het waar mogelijk versterken. Het geeft de wijken een eigen gezicht en draagt bij aan de klimaatbestendigheid. Bovendien biedt groen een aantrekkelijk omgeving om te sporten en bewegen en elkaar te ontmoeten. We zien het groen als proeftuin om te experimenteren met een breder gebruik: groen als bron voor voedsel en gezondheid, als spelen- en ontdekgroen, om hittestress tegen te gaan en regenwater te kunnen bergen. Als we projecten uitvoeren, nemen we dit als uitgangspunten mee.
  - **Duurzaam ontwikkelen:** De keuze voor geleidelijke wijk- en buurtvernieuwing betekent dat we permanent werken aan het toekomst klaar maken van woningen: ze moeten energie-, klimaat- en levensloopbestendig worden. Wijken worden ook duurzamer door vrijkomende gebouwen een nieuwe bestemming te geven en door te zorgen dat de openbare ruimte duurzamer wordt. Bijvoorbeeld door te zorgen dat regenwater in de bodem kan infiltreren en door riolering en waterlopen aan te passen. Het openbare groen maakt de woonomgeving hittebestendiger.  
We zien de naoorlogse wijken als een proeftuin om duurzame mobiliteit verder te ontwikkelen, met meer ruimte voor de fiets en E-mobility. Hierdoor ontstaan kansen voor mobiele energieopslag als bijdrage aan de verduurzaming van de woningvoorraad.

### *Toetsing*

- In de nieuwe wijk is de woon- en leefkwaliteit erg belangrijk. De kenmerken van de naoorlogse wijken komen ook terug in Steenbrugge. Het wonen is de belangrijkste functie in het gebied, maar de verschillende woonblokken worden met elkaar verbonden door het groen.  
De woningen worden gerealiseerd zonder gasaansluiting en worden natuurinclusief gebouwd.
- In de wijk zijn van oorsprong geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Wel wordt in het ontwerp van de wijk rekening gehouden met het natuurlijke reliëf in het gebied. Zo wordt er slim gebruik gemaakt van de steilrand in het gebied om de waterbergingslocaties te realiseren in het lage deel van het gebied. Vanuit de beeldkwaliteit is er gekozen voor een narratieve benadering. Dit houdt in dat er een verhaal is bedacht hoe de wijk zich vanuit het verleden als dorp heeft ontwikkeld. Hiertoe worden er door de hele wijk heen diverse kenmerkende gebouwen opgericht. In de eerste fase zijn bijvoorbeeld de kerk en de school gebouwd. In de tweede fase worden bijvoorbeeld de Don Jon als verdedigingswerk en de Havezate gerealiseerd. Al deze gebouwen krijgen wel een woonfunctie maar krijgen de uitstraling van een historisch bouwwerk.
- Steenbrugge grenst in het noorden aan het buitengebied, in het zuiden ligt het Zandweteringpark. In het westen ligt het Sallands bosje en in het oosten de begraafplaats. Deze elementen vormen een belangrijke basis voor de groenstructuur in de wijk. Het groen is dan ook een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur. De groene zichtlijnen verbinden de woonwijken met het omliggende buitengebied, het Zandweteringpark, het Sallands bosje en de groene begraafplaats. Het belangrijkste doel in de naoorlogse wijken is om de woon- en leefkwaliteit op

peil te houden en waar mogelijk te verbeteren.

Het groen in de wijk speelt daarnaast ook een grote rol in de klimaatopgave door onder andere te zorgen voor waterberging. Tevens zijn er binnen de openbare ruimte in en rond het plangebied diverse mogelijkheden voor ontmoeten en bewegen.

- De wijk wordt ontsloten vanaf het zuiden, via de brug over de Zandwetering. De auto's rijden via een ringweg door de wijk. Het fiets- en voetgangersnetwerk in de wijk is fijnmaziger, en zorgt ervoor dat het aantrekkelijk is om in de wijk te wandelen en te fietsen.
- Steenbrugge maakt qua voorzieningen met name gebruik van Keizerslanden, maar de ontwikkeling van de wijk geeft, door de toename van het aantal inwoners, ook de voorzieningen in Diepenveen een impuls.
- Het woningbouwprogramma in Steenbrugge is gevarieerd. Van grondgebonden woningen tot gestapelde bouw, van sociale huurwoning tot vrije kavels. Ook zijn er mogelijkheden voor collectieve initiatieven. De diversiteit in het programma draagt bij aan een ongedeelde samenleving.
- Ook in Steenbrugge wordt een hoogwaardige, gezonde en veilige leefomgeving nagestreefd. Er worden woningen gerealiseerd met de omliggende openbare ruimte. Er worden geen voorzieningen gerealiseerd, anders dan de mogelijkheid tot het hebben van een beroep- of bedrijf aan huis. Zoals aangegeven is er veel aandacht voor groen in en rond de wijk. Binnen het groen zijn onder andere mogelijkheden opgenomen om moestuinen te realiseren om op die manier bij te dragen aan de 'eetbare stad'. Ook draagt het groen bij aan de klimaatbestendigheid door het tegengaan van hittestress en door het bergen van regenwater.
- Steenbrugge wordt duurzaam ontwikkeld. De woningen en de openbare ruimte worden zo veel mogelijk energie-, klimaat- en levensloopbestendig.

#### *Conclusie:*

De ontwikkeling van woningbouwlocatie Steenbrugge draagt bij aan het uitvoeren van de ambities zoals beschreven in de Omgevingsvisie.

### **3.4.2 Gemeentelijk waterbeleiden regionale samenwerking**

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

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

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

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer)
- Verwerking van afvloeiend hemelwater (nieuwe Waterwet)

- De aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren (nieuwe Waterwet)

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

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

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

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

#### Conclusie

In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In paragraaf 4.4 is het resultaat van de watertoets opgenomen. Voor het voldoen aan voldoende oppervlakte voor waterberging is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij verwezen wordt naar de bepalingen in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

### **3.4.3 Duurzaamheidsbeleid Deventer**

Het duurzaamheidsbeleid van Deventer is in meerdere documenten vastgelegd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten uit de verschillende beleidsdocumenten.

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat-en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat de uitvoeringsagenda duurzame energie tot 2018 het kader is. In het bestuursakkoord van het college voor 2018-2022 wordt eveneens stevig ingezet op duurzaamheid. Zaken als energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en milieu hebben een nadrukkelijke plek gekregen.

In de Omgevingsvisie is een van de ambities "een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie".

#### Energie

In de Omgevingsvisie is de ambitie op het gebied van energie als volgt verwoord: Deventer wil

energieneutraal worden door CO<sub>2</sub> -reductie, energiebesparing, zuinige en slimme energienetwerken zonder fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame bronnen. We stimuleren inwoners en ondernemers om bij te dragen aan de energietransitie, maar we hebben daarvoor op dit moment slechts beperkte mogelijkheden. We kunnen vooral een actieve bijdrage leveren door ruimte te maken voor duurzame energieopwekking (zonnepanelen en wind), aardgasloze warmtenetten, slimme stroomnetwerken (smart grids) en biogasnetwerken.

We willen dat nieuwe woningen duurzaam zijn. Landelijk is de doelstelling dat Nederland in 2050 geen aardgas meer gebruikt. In de bestaande woon- en werkgebieden moet veel gebeuren om dat te realiseren.

Elektrisch rijden lijkt de toekomst. We willen een duurzaam mobiliteitssysteem realiseren met voldoende plek voor de elektrificatie van de fiets en voor de langere verplaatsingen de elektrische (deel)auto.

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2020 het Deventer Energieplan vastgesteld waarbij de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn opnieuw is opgenomen. De gemeente zet in op het verminderen van het energieverbruik en is aan de slag met de omschakeling van gas en andere fossiele brandstoffen naar duurzame energie en warmte. In het Deventer Energieplan is opgenomen dat bij nieuwbouw 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is. Per 1 juli 2018 is de Gaswet aangepast, waarmee de gasaansluitplicht voor nieuwe gebouwen is gewijzigd. Bij nieuwbouw voor kleinverbruikers (max 40 m<sup>3</sup>gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen wordt geen gasaansluiting meer aangelegd. Bij nieuwbouwprojecten zal er dan ook sprake moeten zijn van een duurzame energievoorziening.

### Klimaat

Naast de energieopgave is er ook aandacht voor de klimaataanpak. In 2019 is de nota 'Aanpassen aan klimaatverandering; Deventer ambitie en aanpak' vastgesteld. Hierin is de opgave, ambitie en aanpak op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Met deze strategie wil de gemeente samen met partners komen tot een klimaatadaptatieprogramma. Het klimaatadaptatieprogramma beschrijft hoe de verschillende opgaven op elkaar zijn afgestemd en wie wat de komende jaren doet om te komen tot een Deventer dat klimaatklaar is. De ambitie is om in 2050 klimaatadaptief zijn. Dat betekent dat bij hevige regenval het water zijn weg vindt zonder al te veel overlast; er op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn en dat er extra aandacht is voor kwetsbare groepen; en we droogteschade beperken door regenwater niet naar de riolering af te voeren, maar in de bodem vast te houden. Het klimaatadaptatieprogramma zal medio 2021 worden vastgesteld.

Ook in de Omgevingsvisie is de ambitie voor klimaatadaptatie opgenomen. Hierin wordt benadrukt dat we de stad klimaatbestendig en robuust willen inrichten en dat ons stedelijk gebied in 2050 echt klimaatbestendig is. Dit betekent dat we ingrepen in de leefomgeving klimaatbestendig uitvoeren. Met een klimaatadaptieve inrichting van de stad dienen we een aantal doelen: we bereiden ons voor op pieken in de water afvoer, voldoen aan de noodzaak tot waterberging, houden regenwater vast om verdroging te voorkomen en voorkomen/beperken hittestress.

### Duurzame ontwikkeling

In de Omgevingsvisie is aandacht voor verantwoord en meervoudig ruimtegebruik. Als gemeente moeten we bij het ruimtegebruik belangen afwegen. We streven naar duurzaam, verantwoord en meervoudig ruimtegebruik. Dit houdt in dat:

- Ontwikkelingen moeten nodig zijn vanuit een lokale en/of regionale behoefte;
- We bouwen bij voorkeur in het bestaande bebouwde gebied en de vastgestelde ontwikkellocaties. Op de inbreidingslocaties is ruimte voor specifieke doelgroepen, zoals young potentials, studenten en net afgestudeerden;
- Wanneer de groei niet alleen door inbreiding kan plaatsvinden, zoeken we naar uitbreidingsmogelijkheden die passen bij stad, dorp en landschap;
- We stimuleren het combineren van functies die elkaar versterken. Zo kunnen we in de toekomst leegstand beperken;



- We borgen de basis- en kernkwaliteiten van de leefomgeving.

Duurzaam ruimtegebruik ontstaat vaak door verschillende opgaven te verbinden en tussen schaalniveaus te schakelen. Bijvoorbeeld door het streven naar een toekomst zonder fossiele energiebronnen te verbinden met de herstructurering in de stad en/of de transitieopgave in de landbouw.

De aspecten duurzame mobiliteit, verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren, zoals opgenomen in de uitvoeringsagenda Duurzaamheid zijn ook nog steeds aan de orde. De uitvoeringagenda is de leidraad om in samenspraak met externe partners de doelstelling te realiseren. De sleutel zit in samenwerken, partnerschappen en verbinding leggen met economie, innovatie, arbeidsmarkt, wonen en cultuur. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren, de ruimte geven, daarvoor lobbyen en marketing stimuleren.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

*Bouwrijpmaken:* Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

*Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen:* Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

*Energie:* Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is vanuit de beleidsprioriteit energieneutrale nieuwbouw/gebiedsontwikkeling noodzakelijk inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met bijvoorbeeld een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Een BREAAAM quickscan is niet verplicht, ook andere systemen zijn mogelijk om inzicht te krijgen in het energieverbruik van de woningen.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De eisen zijn in de plaats gekomen van het energieprestatiecoëfficiënt (EPC). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

- de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr)
- het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr)
- het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

## **Toetsing**

### Energie

De woningen die in Steenbrugge worden opgericht worden aardgasloos verwarmd. In of nabij het plangebied is geen bron voor duurzame energie waarop de woningen als collectief aangesloten kunnen worden. De woningen moeten zelf zorgen voor een individuele duurzame energievoorziening, danwel kleine collectieve voorzieningen. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld het installeren van lucht warmtepompen.

Veel van de te realiseren woningen zijn in het stedenbouwkundig plan zodanig gepositioneerd dat het plaatsen van zonnepanelen een mogelijkheid is.

Voor het faciliteren van het elektrisch rijden zal bij de inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden worden met het aanleggen van voldoende laadpunten voor elektrische auto's.

### Klimaat

Bij het ontwerp van de wijk zijn ook klimaatadaptieve maatregelen mee ontworpen. Een van de maatregelen is het opvangen en infiltreren van hemelwater in de groenstructuren. De wijk wordt ingericht als zogenaamde 'spons'. Ook wordt gestimuleerd om de particuliere tuinen zo min mogelijk te verharderen.

In de regels is verder een verplichting opgenomen voor het natuurinclusief bouwen. Veel van de maatregelen die hierbij zijn opgenomen dragen ook bij aan een klimaatadaptieve wijk, zoals het aanleggen van groene daken.

### Duurzame ontwikkeling

Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met een duurzame ontwikkeling. Zoals het werken met een gesloten grondbalans en het flexibel en *levensloop bestendig bouwen*. De nieuwe woningen worden getoetst aan de BENGnorm.

## **Conclusie**

De ontwikkeling van de wijk voldoet aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Deventer.

### **3.4.4 Ecologie**

#### Werkwijze ecologie

Vanaf 2013 wordt er in de gemeente op het gebied van ecologie gewerkt met de "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de ecologie in Deventer". Hierin is beschreven dat Deventer rijk is aan soorten, vanwege de landschappelijke overgang van natte uiterwaarden bij de IJssel naar de droge dekzandruggen in het oosten. Deze soortenrijkdom bevindt zich zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Daarbij zijn enkele gebieden aangemerkt als Natura2000-gebied of Nationaal Natuurnetwerk (voormalige EHS), maar ook daarbuiten bevinden zich lanen, oud bos, wettingen, oude rivierarmen, etc. Het beleid is erop gericht om de bestaande waarden te beschermen en zo mogelijk te verbeteren. Geconstateerd is dat de trends van co-creatie en schaalverkleining aanknopingspunten bevatten om het beleid ten uitvoering te brengen.

De gemeente neemt al initiatief of verleent medewerking aan verbetering door herinrichting of beheer, ontplooit soortgerichte activiteiten, faciliteert vrijwilligers van groene organisaties, heeft een Adviesraad Natuur en Milieu ingesteld, hanteert criteria voor de natuurtoets, houdt inzicht in de aangetroffen soorten door het bijhouden van een eigen databank en verzorgt educatie (via milieueducatiecentrum De Ulebelt).

Ecologische inbreng bij ontwikkelingen is vooraf verplicht in de vorm van een dialoog, waarbij nadrukkelijk gebruik wordt gemaakt van de kennis die aanwezig is bij diverse groeperingen en binnen de gemeente (natuurambassadeurs). Bovendien wordt jaarlijks een schouw gemaakt om de stand van de ecologische waarden te monitoren. Daarnaast zijn er zogenaamde ambassadeursoorten aangewezen. Dat zijn de das, de gierzwaluw, de huismus en de gevlekte rietorchis. Door deze soorten te bevoordelen wordt het landschap en de biodiversiteit in het algemeen bevorderd. Tot slot is er een lijst opgenomen van 20 tinten groen, waarin de ontplooiingskansen staan benoemd bij de ontwikkeling en het beheer in de gemeente.

Vanuit de werkwijze wordt geadviseerd waar een Natuurtoets voor wat betreft de gemeente Deventer aan moet voldoen. Het gaat hierbij onder andere om de volgende punten:

- Een overzicht van de relevante (verbods)bepalingen uit de Wet Natuurbescherming;
- Een beschrijving van het biotoop en de – op basis van de terrein/landschapskenmerken- te verwachten flora en fauna;
- Een overzicht van de aanwezige actuele natuurwaarden waarbij gemotiveerd is aangegeven welke bronnen zijn geraadpleegd;
- Een toelichting en motivering welke inventarisatietechnieken (per soort) is toegepast;
- Indien uit wordt gegaan van inventarisatiedata, zijn deze data in beginsel niet ouder dan 3 jaar. Bij oudere gegevens wordt gemotiveerd waarom deze nog representatief zijn.
- Er dient onderzocht te zijn (Natuurbeschermingswet) of er zich beschermde, Rode Lijst-soorten of anderszins beschermenswaardige planten en/of dieren in het te onderzoeken gebied bevinden.
- De natuurtoets bevat een beschrijving van de effecten en of wordt voldaan aan de relevante wettelijke criteria en of mitigerende dan wel compenserende maatregelen noodzakelijk zijn;
- Veldbezoeken dienen in het juiste seizoen gedaan te worden en is onderbouwd met kaartmateriaal waarop exact is weergegeven wat waar is waargenomen en welk (deel)gebied is onderzocht;
- Bomen met een  $\varnothing = 50$  cm of een omtrek van  $= 70$  cm dienen gecheckt te worden op potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen.

### Bij-vriendelijke inrichting

Naast de genoemde ambassadeur soorten is ook aandacht voor de bij. De gemeente Deventer heeft de Bee-deal mede ondertekend. Dat houdt in dat de gemeente stimuleert om nieuwbouwlocaties bij-vriendelijk in te richten en te beheren.

### Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een ambitie van de gemeente en wordt benoemd in meerdere beleidsdocumenten.

- Bestuursakkoord 2018-2022: In het bestuursakkoord 2018-2022 geeft het bestuur aan oog te hebben voor natuurinclusief bouwen.
- Werkwijze Ecologie: Het is de ambitie van de gemeente Deventer de hoge natuurwaarden in Deventer te beschermen en versterken door ernaar te streven dat bij ieder project, of het nu gaat om ruimtelijke ordening, inrichting, beheer of onderhoud, natuur op volwaardige manier in te brengen. Bij renovatie en/of nieuwbouw wordt standaard kunstmatige nestelgelegenheid voor huismus en gierzwaluw toegepast indien de nieuwbouw zich daarvoor leent.
- Prestatieafspraken coöperatie: Op bestuurlijk niveau vastgelegde afspraken tussen gemeente en coöperaties, waarin de woningbouwcoöperaties aangeven welke bijdrage ze leveren aan het woonbeleid.
- Visie wonen: In deze visie komt natuurinclusief bouwen aan de orde en richt zich onder andere op maatregelen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen.
- Klimaatadaptatieplan: Beleidskader om te komen tot een klimaatadaptief Deventer. Natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie hebben vele raakvlakken met elkaar.
- Deelname Europees project BIO-BUILD van het Interreg North Sea programma: Deventer neemt

deel aan Europees project Bio-Build waarin een integrale aanpak voor klimaatadaptatie en biodiversiteit wordt ontwikkeld voor steden en dorpen. Het doel is praktische toepassingen te ontwikkelen waarmee groen en biodiversiteit eenvoudig kunnen worden ingepast in nieuwbouw-, renovatie-, en ontwikkelprojecten.

- Omgevingsvisie: De omgevingsvisie benoemt ambities op het gebied van groen, biodiversiteit en klimaat. Van initiatiefnemers en projecten wordt verwacht dat ze een bijdrage leveren aan deze ambities. Natuurinclusief bouwen wordt diverse keren in de omgevingsvisie genoemd.

Op 10 juli 2019 heeft de gemeenteraad een motie 'vreemd aan de orde' natuurinclusief bouwen aangenomen. In deze motie heeft de gemeenteraad aan het college opgedragen:

- Bij (nieuw)bouw en renovatie natuurinclusief bouwen als uitgangspunt te hanteren en hiervoor met de woningbouwcoöperaties en andere belanghebbende partijen afspraken te maken.
- In het kader van natuurinclusief bouwen een instrument te ontwikkelen waarmee ontwikkelaars en architecten bij de ontwerpfase kunnen kiezen uit verschillende maatregelen en waarmee de natuurinclusiviteit op eenvoudige wijze kan worden getoetst.
- In het najaar van 2019 een plan van aanpak aan de raad voor te leggen, waarin wordt beschreven hoe we natuurinclusief bouwen in de praktijk brengen.

Op 22 oktober 2019 heeft het college ingestemd met het plan van aanpak Natuurinclusief bouwen. In het plan van aanpak is beschreven hoe natuurinclusief bouwen in Deventer van de grond kan komen.

In het plan van aanpak is Natuurinclusief bouwen als volgt gedefinieerd: "het oprichten van bouwwerken en inrichten van de omgeving van de gebouwen zodanig dat de natuurwaarden er baat bij hebben bovenop wettelijk vastgestelde mitigatie en/of compensatie maatregelen."

Natuurinclusief bouwen wordt zowel beleidsmatig en procesmatig geborgd. Een belangrijk middel is het privaatrechtelijk of publiekrechtelijk borgen van het natuurinclusief bouwen. Denk hierbij aan het omgevingsplan, het bestemmingsplan verbrede reikwijdte, in het aanbestedingstraject, in intentie- en anterieure overeenkomsten, in ontwikkelperspectieven, nota van uitgangspunten en project specifieke programma van eisen. Verder wordt onderzocht of het natuurinclusief bouwen kan worden opgenomen in de welstandsnota, de bouwverordening en het WABO-beleidsplan.

Per project wordt een puntensysteem opgesteld (punten per type natuurinclusieve maatregel). Dit betreft maatwerk per project.

### *Toetsing*

Voor het project is een Quickscan natuurtoets uitgevoerd (Ecogroen, Quickscan natuurtoets Steenbrugge fase 2, Deventer, 16 juni 2020, projectcode 19-003). De quickscan bevat een beschrijving van het wettelijk kader, en een beschrijving van de onderzoeksmethode die is toegepast. Er is sprake van zowel literatuuronderzoek als een veldbezoek. In de quickscan is aandacht besteed aan het voorkomen van de soorten zoals genoemd in het beleid. Ook zijn de effecten voor het Natura2000 gebied Rijntakken in beeld gebracht.

De uitgevoerde quickscan voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de werkwijze ecologie.

Met het realiseren van de nieuwe woonwijk wordt rekening gehouden met het natuurinclusief bouwen. In de planregels voor het oprichten van nieuwe woningen is het natuurinclusief bouwen geborgd door een voorwaardelijke verplichting.

### *Conclusie*

De quickscan voldoet aan de Werkwijze ecologie en kan daarmee gebruikt worden als onderbouwing voor onderhavig bestemmingsplan. Ook voldoet het plan aan het uitgangspunt dat de woningen

natuurinclusief worden gebouwd.

### 3.4.5 **Woonvisie Deventer (2018)**

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' zijn drie centrale ambities vastgelegd:

- Vitale stad aan de IJssel: werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. Daarbij inzetten op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
- Ongedeeld en inclusief: een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
- Duurzaam en toekomstbestendig: voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en de stad die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de vier hoofdopgaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in de wijk of het dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie. Voor elke hoofdopgave zijn speerpunten geformuleerd.

#### *Nieuwbouwopgave*

Prognoses laten zien dat Deventer nog zeker 20 jaar groeit. Dat betekent dat er woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden om te voorzien in voldoende woonruimte. Daarnaast ziet Deventer de druk op de woningmarkt ook toenemen doordat meer mensen van buiten zich in Deventer willen vestigen. Deze vraag vanuit huishoudens van buiten Deventer met veelal midden en hogere inkomens, wil de gemeente faciliteren.

Met de provincie heeft Deventer nieuwbouwafspraken die uitgaan van het toevoegen van 3.000 woningen in 10 jaar. Gezien de druk op de woningmarkt en om op korte termijn te voorzien in de behoefte, gaat Deventer voor de eerste periode van 5 jaar uit van een taakstellend nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen per jaar.

#### *Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale voorraad*

Behalve dat de gemeente in de gaten houdt dat er voldoende sociaal aanbod is, gaat de aandacht uit naar de kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningen.

Deventer verwacht woningen van goede kwaliteit voor de inwoners met een variatie in huurprijzen die aansluiten bij de inkomens en woonvraag. De vraag komt steeds meer vanuit de kleine huishoudens. Alleenstaanden en ouderen zijn een groeiende doelgroep. Dit vraagt om een meer gevarieerd woningaanbod. Maatwerk en flexibiliteit is nodig om woningen, passend bij elk budget en levensfase te kunnen bieden. Door goede spreiding en variatie van segmenten over de wijken, biedt Deventer daarbij zoveel mogelijk keuze en geven ze de ongedeelde samenleving vorm.

Om de beschikbaarheid van de sociale voorraad te bevorderen, onder andere voor starters, zet Deventer in op doorstroming. De gemeente wil mensen de kans bieden een stap op de woningmarkt te maken door toevoeging van duurzame koopwoningen in de segmenten sociale koop hoog, middeldure koop en het middeldure huursegment. Hiermee wil Deventer tegelijkertijd de groep middeninkomens bedienen. Voor deze doelgroep is de toegang tot de sociale huursector ingeperkt. Vanwege de strengere hypotheekregels zijn de mogelijkheden om te kopen echter ook beperkt.

Deventer vindt het belangrijk dat wonen betaalbaar blijft en dat de woningen bereikbaar blijven voor de doelgroep. Energielastenreductie zien we als belangrijk middel om de betaalbaarheid te bevorderen. Duurzame woningen beperken de stijging van toekomstige woonlasten van de bewoner. Duurzaamheid en betaalbaarheid laten we hand in hand gaan. Vanuit duurzaamheid en betaalbaarheid, zetten we ook zoveel mogelijk in op het benutten van de bestaande voorraad.

#### *Toetsing*

- **Betaalbaar, compleet en divers:** Met de ontwikkeling van het plangebied wordt de woningmarkt in Deventer uitgebreid met bijna 800 woningen in verschillende segmenten en tien woonwagendplaatsen.  
De woningen sluiten aan bij de huidige behoeften van de consument. Zeker doordat er sprake is van bijna 180 sociale huurwoningen en koopwoningen in verschillende prijsklassen, waaronder ook sociale koop, is er voldoende aandacht voor beschikbaarheid en betaalbaarheid. Ook worden enkele middeldure huurwoningen gerealiseerd, waarmee ook doorstroming vanuit sociale huurwoningen mogelijk wordt binnen het plangebied. In paragraaf 2.2.2 wordt nader ingegaan op het totale woningbouwprogramma.
- **Goed wonen in wijken en dorpen:** Door het opnemen van een gevarieerd woningbouwprogramma, in zowel (sociale) huurwoningen, koopwoningen als grondgebonden woningen en appartementen worden meerdere doelgroepen bediend. Deze variatie draagt bij aan een gemengde bevolkingssamenstelling en een ongedeelde samenleving.
- **Duurzaam wonen:** De nieuwe woningen worden aardgasloos en duurzaam gebouwd. Daarbij is tevens sprake van het uitvoeren van maatregelen voor natuurinclusief bouwen. Ook is er veel aandacht voor klimaatadaptatie.
- **Nieuwbouwpoging:** Het plan voorziet in de realisatie van in totaal bijna 800 wooneenheden en draagt daarmee voor een deel bij aan de woningbouwopgave van 3.000 woningen. De woningen worden gefaseerd gebouwd.
- **Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale voorraad:** Het plan bevat woningen in diverse categorieën, waaronder sociale huurwoningen. Het plan draagt hierdoor bij aan de sociale woningvoorraad.

#### *Conclusie*

Gezien bovenstaande sluit het woningbouwplan Steenbrugge goed aan bij de ambities uit de woonvisie.

### **3.4.6 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)**

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

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

#### *Conclusie*

Alle woonfuncties in dit uitwerkingsplan hebben de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Het uitwerkingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

### **3.4.7 Welstand en beeldkwaliteit**

Welstand heeft als doel een prettige leefomgeving te behouden en te versterken. In Deventer zijn voor de verschillende wijken de welstandscriteria opgenomen in de Welstandsnota (2014). Het plangebied Steenbrugge is aangeduid als 'locatie in ontwikkeling'. Dit houdt in dat in de Welstandsnota geen criteria zijn opgenomen voor dit gebied, maar dat deze criteria in een beeldkwaliteitplan opgenomen moeten worden.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Steenbrugge in 2010 is ook een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan functioneert nog steeds als basis voor de uitwerking van het huidige plangebied. In het beeldkwaliteitplan is gekozen voor de zogenaamde narratieve benadering. In deze benadering staat het verhaal van de groei van Steenbrugge centraal. Deze benadering houdt in dat Steenbrugge zich ontwikkelt vanuit groei en transformatie. Dit appelleert aan de beoogde dorps sfeer van Steenbrugge. Het verhaal van Steenbrugge is vertaald in kaders en regels voor de uitwerking. Dit betreft zowel harmonieregels als regels die voortkomen uit de stedenbouwkundige plattegrond. Per groeiperiode wordt een aantal kenmerken aangereikt als uitgangspunt voor het ontwerp. Daarmee wordt bereikt dat de groeiperiode herkenbaar wordt in de bebouwing.

Voortbordurend op het beeldkwaliteitplan uit 2010 is in samenhang met het stedenbouwkundig plan voor de 2e fase een nadere uitwerking voor de beeldkwaliteit opgesteld.

Voor de specifieke kaders en regels die betrekking hebben op het plangebied wordt verwezen naar Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan Steenbrugge fase 2.

#### *Conclusie*

Bij het beoordelen van bouwplannen binnen het plangebied Chw Steenbrugge 2e uitwerking zal aan het nieuwe beeldkwaliteitplan worden getoetst, zoals opgenomen in Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan Steenbrugge fase 2.



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

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

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

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

#### **3.4.9 Conclusie gemeentelijkbeleid**

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op gemeentelijk niveau.



## Hoofdstuk 4     Randvoorwaarden

### 4.1     Archeologie/ cultuurhistorie en monumenten

#### 4.1.1     Archeologie

##### Inleiding

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in het RAAP- rapport 2571: "...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdronken zijn... Fysisch- en historische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer".

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed in een model te vatten, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Juist voor deze periode zijn historische bronnen, zoals kaarten, beschikbaar, waardoor veel elementen goed kunnen worden gelokaliseerd. Op de archeologische verwachtingskaart zijn recente archeologische en historische onderzoeksgegevens gecombineerd met de fysisch geografische verwachting ter plekke. Ook bekende verstoringen zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart.

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing (zie hiervoor: Vermeulen, B., 2015). Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen.

##### Archeologisch onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van het gebied Steenbrugge naar een woonwijk is door de opdrachtgever Gemeente Deventer aan Archeologie Deventer opdracht verleend om een Opgraving (BRL SIKB 4000 protocol 4004) uit te voeren.

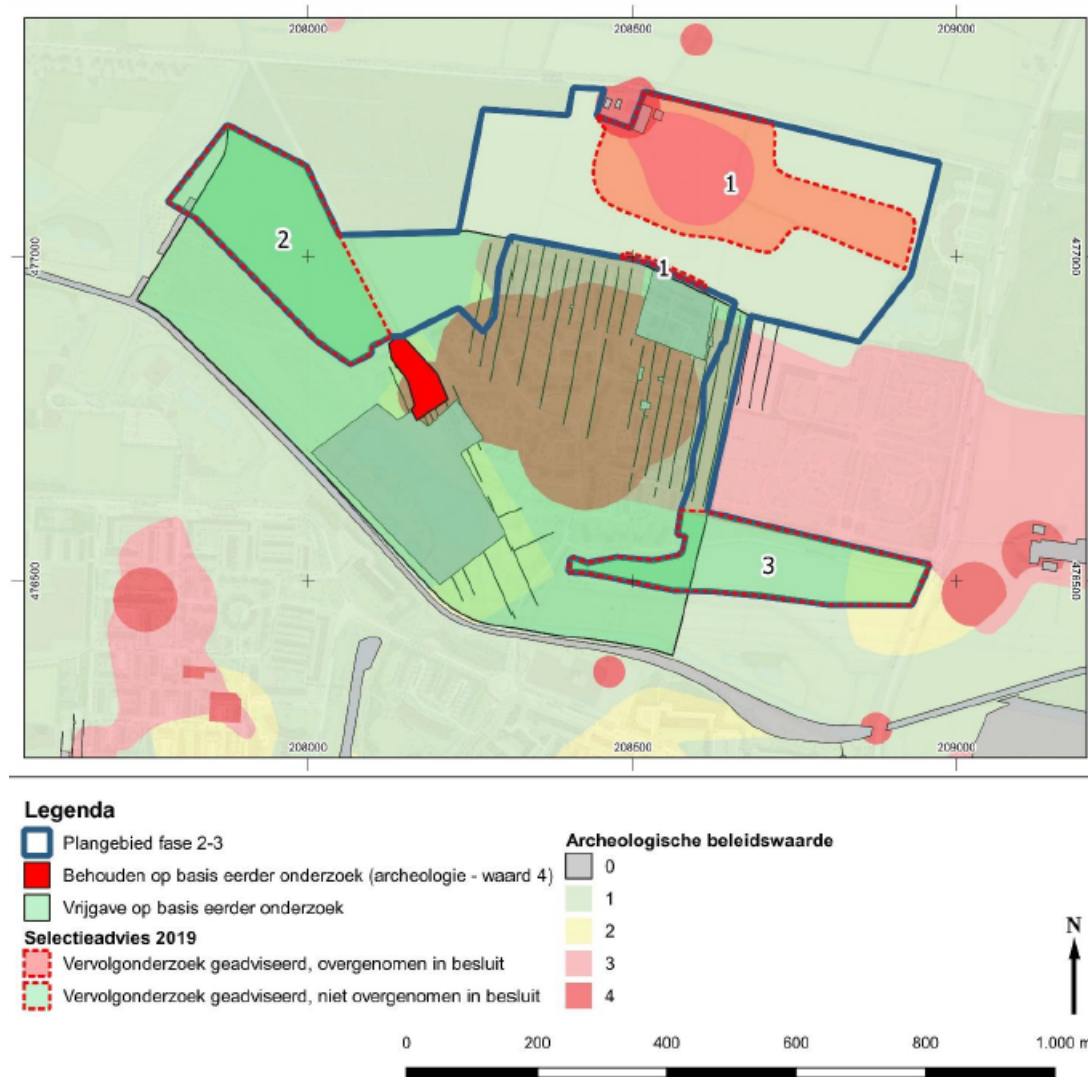
Voor het onderzoek is een Programma van eisen opgesteld (januari 2021) op basis waarvan het onderzoek wordt uitgevoerd.

In het bestemmingsplan Chw Deventer Stad en Dorpen deel A kent het plangebied de dubbelbestemmingen Waarde –Archeologie 2 t/m Waarde –Archeologie 4. Voor de inhoudelijke onderbouwing van de archeologische beleidswaarden die ten grondslag liggen aan de dubbelbestemmingen Waarde –Archeologie, wordt verwezen naar de rapportages bij de verwachtingskaart en de beleidskaart. Gezien de grote oppervlakte van de ontwikkeling van de woonwijk, overschrijden de ingrepen zowel de vrijstellingsgrenzen voor gebieden met een middelmatige verwachting (vertaald tot beleidswaarde 2, onderzoek vanaf 2.500 m<sup>2</sup>) als daardoor ook voor gebieden met een hoge verwachting (vertaald tot beleidswaarde 3 en 4 onderzoek vanaf resp. 500 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup>).

In 2019 is door Econsultancy een bureauonderzoek opgesteld, de eerste stap in het archeologisch onderzoek. Een van de conclusies van het bureauonderzoek van Econsultancy is, is dat de hogere delen van het landschap een hoge archeologische verwachting hebben voor met name prehistorische vindplaatsen. Drie zones van het toenmalige plangebied werden aangewezen als zones waar archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd werd.

In het meest noordelijke gebied 1 (zie onderstaande afbeelding) is op basis van de hoogteligging en de ondergrond archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Voor beide andere gebieden is het vervolgonderzoek niet nodig omdat deze gebieden al in een eerder stadium waren vrijgegeven (zone 2 en deels 3) of omdat het in een gebied met een lage archeologische verwachting is gelegen (oostelijk deel van 3).

In de noordelijke zone 1, waar op grond van het selectiebesluit vervolgonderzoek noodzakelijk was, is begin 2021 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, direct aansluitend gevolgd door een opgraving op het hoogst gelegen deel van het terrein.



afbeelding: De locatie van het plangebied in relatie tot de selectiebesluiten op basis van eerder uitgevoerd onderzoek en het bureauonderzoek

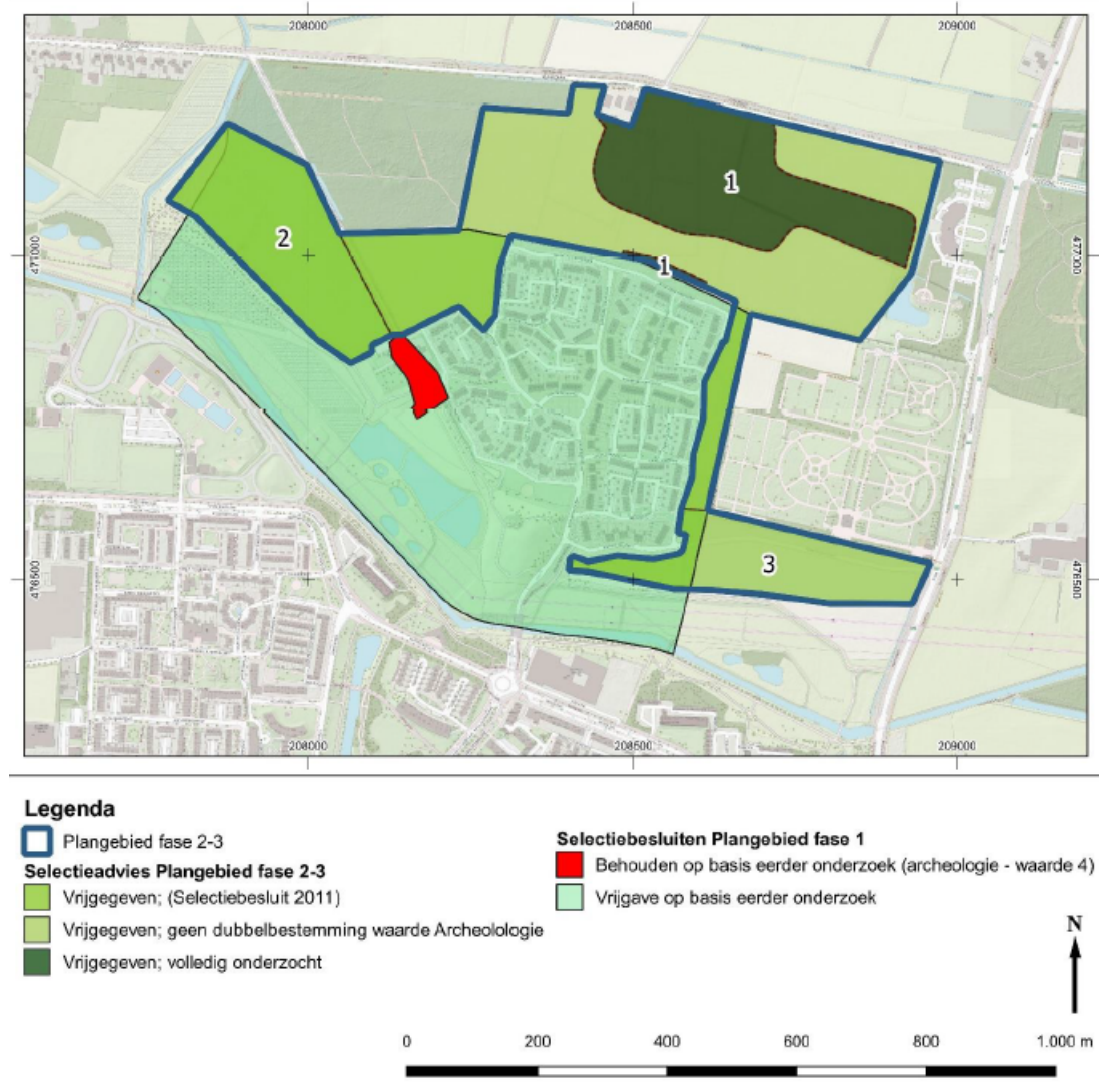
### Selectieadvies en selectiebesluit 2021

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan voor het plangebied Steenbrugge fase 2-3 het volgende selectieadvies worden gegeven:

Het grootste deel van het plangebied bezat geen dubbelbestemming Waarde – Archeologie, of was in een eerder onderzoeksstadium reeds vrijgegeven. Uitsluitend voor zone 1 aan de Wechelerwegzijde van het plangebied gold nog de verplichting tot archeologisch onderzoek. Met de afronding van de

opgraving is dit deel van het plangebied afdoende onderzocht, conform het Programma van Eisen dat voor zowel het proefsleuvenonderzoek als de opgraving is opgesteld. Geadviseerd wordt om de beleidswaarde voor zone 1 bij te stellen naar 0 en dit deel vrij te geven. Daarmee is binnen het plangebied van fase 2-3 geen sprake meer van enige archeologische voorwaarden.

Op 4 mei 2021 is het selectieadvies overgenomen in het selectiebesluit voor Steenbrugge fase 2-3 (zie Bijlage 3 Archeologisch selectiebesluit -en advies).



Nadrukkelijk wordt hier gesteld dat de uitwerking en rapportage van de opgraving(en) onderdeel uitmaken van de onderzoeksplicht en dat de fysieke vrijgave van deze locaties niet betekent dat daarmee al aan deze verplichtingen is voldaan. Pas na afronding en goedkeuring van de eindrapportage en overdracht van de vondsten aan het provinciale depot voor bodemvondsten is aan de eisen uit het bestemmingsplan voldaan. Aan de omgevingsvergunning voor de reeds onderzochte delen dient daarom wel een rapportageplicht te worden verbonden. Dit heeft geen gevolgen voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Geadviseerd wordt om bovenstaande in de archeologische beleidskaart te vertalen door aan het opgegraven deel van het onderzoeksgebied beleidswaarde 0 toe te kennen.

### Archeologie en de regels in dit bestemmingsplan

Aangezien met het selectiebesluit voor de locatie Steenbrugge fase 2-3 deze locatie is vrijgegeven en de verwachtingswaarde bijgesteld wordt naar waarde 0, is het niet noodzakelijk om een dubbelbestemming Archeologie in onderhavig uitwerkingsplan op te nemen.

#### **4.1.2 Cultuurhistorieën monumenten**

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of monumenten. Aan dit aspect hoeft verder geen aandacht te worden besteed.

## **4.2 Milieu-aspecten**

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- MER-plicht / m.e.r.-beoordeling;
- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- geur;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- stikstof
- duurzaamheid.

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

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

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

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

### *Toetsing*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijfsmatige en maatschappelijke voorzieningen: het Borgelerbad aan de Borgelerdijk 1, het crematorium aan de Raalterweg 29, de geitenhouderij aan de Raalterweg 8, de veehouderij aan de Wechelerweg 39 en de manege aan de Wechelerweg 8. Deze locaties zijn getoetst op hun milieuzone in relatie tot de gevoelige bestemming wonen en er is beoordeeld of hun rechten voldoende worden beschermd.

#### Geluidzone Borgelerbad, Borgelerdijk 1

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

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

#### Geurzone Crematorium Steenbrugge, Raalterweg 29

De VNG-uitgave geeft voor een crematorium een zone van 100 meter aan voor geur en 30 meter voor geluid. In diverse Raad van State uitspraken wordt aangegeven dat voor de onderbouwing van de omgekeerde werking niet uitsluitend kan worden uitgaan van de vergunde milieuvergunningsituatie (het crematorium moet op de erfgrans aan de geurnorm voldoen). Er moet ook rekening worden gehouden met eventuele toekomstige uitbreidingen van het crematorium. Daarnaast is het vanuit een invulling van een goede ruimtelijke ordening niet ethisch om toekomstige bewoners mogelijk bloot te stellen aan de geurinvloed van een crematorium. Door de 100 meter zone aan te houden wordt dit voldoende gewaarborgd. De afstand van het crematorium tot de dichtst bij gelegen woningen bedraagt 100 meter. De geurzone van 100 meter is opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan. Hierin is bepaald dat binnen de zone geen geurgevoelige gebouwen, zoals woningen, mogen worden gebouwd.

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

#### Geurzone geitenboerderij Raalterweg 8

Volgens jurisprudentie moet voor het bepalen van de geurzone van een worst case benadering worden uitgegaan. Dit houdt in dat de geurzone berekend wordt vanaf het dichtstbij gelegen punt van het bouwvlak. De geurzone van het bedrijf bedraagt 180 meter. Deze geurzone is opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan. Hierin is bepaald dat binnen de zone geen geurgevoelige gebouwen, zoals woningen, mogen worden gebouwd.

Bij het realiseren van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met een afstand van 180 meter, gemeten vanaf het bouwvlak tot de dichtst bij gelegen woningen.

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

#### Geurzone veehouderij, camping Wechelerweg 39

Voor de veehouderij geldt een vaste afstand van 100 meter (in het kader van de Wet Geurhinder en Veehouderijen en het Activiteitenbesluit). Voor geluid geldt een richtafstand van 30 meter (VNG-Richtlijn) en voor de camping geldt een milieuzone van 50 meter. De afstand tot het uitwerkingsplan bedraagt ruim 200 meter.



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

#### Geurzone manege Wechelerweg 8

Voor de manege geldt een richtafstand van 100 meter. De afstand tot het uitwerkingsplan bedraagt circa 250 meter.

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

#### Geluidzone Begraafplaats

De VNG-richtlijn geeft een zone van 10 meter aan. Bij het realiseren van de woningen wordt rekening gehouden met deze zone van 10 meter. Binnen deze zone zullen geen geluidsgevoelige objecten worden opgericht.

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

#### Conclusie

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

### **4.2.2 Geluid**

Ten behoeve van de ontwikkeling van de tweede fase van Steenbrugge is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Alcedo, Steenbrugge Deventer, Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai nr. 20-08132.R01.V01 d.d 26 februari 2021, zie Bijlage 4 Onderzoek Geluid en Luchtkwaliteit). In dit onderzoek zijn de geluidsbelastingen vanwege wegverkeer ten gevolge van de N766 Raalterweg, Wechelerweg en de wijkontsluitingsweg Johan Roebersstraat onderzocht.

#### Wettelijk kader

##### *Verkeerslawaaai*

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen een geluidzone hebben. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h.
- De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied.

Volgens de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszones van de wegen onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting van 48 dB.

Buiten de 48 dB-contour zijn nieuwe woningen zonder meer te realiseren. Indien binnen de 48 dB-contour woningen worden gerealiseerd dient eerst te worden aangetoond dat de geluidsbelasting

van de nieuwe woningen de waarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor de buurtstraten met 30 km/u geldt formeel dat deze geen zone hebben en dat binnen de 48 dB-contour woningen geprojecteerd kunnen worden.

Wanneer langs de zoneplichtige wegen hogere geluidsniveaus voorkomen dan de voorkeursgrenswaarde, dient eerst onderzoek te worden uitgevoerd naar maatregelen om te hoge geluidsniveaus te reduceren. Als het toepassen van geluidsreducerende maatregelen niet doeltreffend is, of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan uiteindelijk door het college van B & W een hogere grenswaarde tot een maximum van 63 dB voor de nieuw te projecteren woningen worden vastgesteld.

Tenslotte stelt het bouwbesluit in het geval van een hogere grenswaarde ook eisen met betrekking tot het geluidsniveau in de geluidsgevoelige vertrekken van woningen. De grenswaarde voor het binnenniveau van de woningen bedraagt hierbij in de meeste gevallen 33 dB.

Voor de 30 km/uur-wegen is het niet nodig om de geluidsbelasting te toetsen aan de wettelijke normen. Voor deze wegen wordt onderzocht en beoordeeld of de te verwachten geluidsbelasting zal voldoen aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening.

#### Resultaten akoestisch onderzoek:

*Wechelerweg:* De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Wechelerweg bedraagt ten hoogste 52 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde conform de Wgh van 48 dB overschreden. Aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB conform de Wgh wordt voldaan.

*N766 Raalterweg:* De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de N766 Raalterweg bedraagt ten hoogste 47 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde conform de Wgh van 48 dB voldaan.

*Johan Roebersstraat (wijkontsluitingsweg):* De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Johan Roebersstraat bedraagt ten hoogste 34 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde conform de Wgh van 48 dB voldaan.

*Overige 30 km/uur wegen:* Binnen het plangebied zijn 30 km/uur wegen aanwezig. Om te kunnen beoordelen of vanwege deze wegen een hogere geluidsbelasting kan worden verwacht, zijn de geluidsbelastingen van deze wegen bepaald. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai vanwege de overige 30 km/uur wegen bedraagt ten hoogste 51 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. De Janus Baulingstraat betreft de maatgevende weg. De geluidsbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde conform de Wgh van 48 dB.

*Gecumuleerde geluidsbelasting:* De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai bedraagt ten hoogste 57 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh en wordt bepaald door de Wechelerweg.

#### Geluidsbeperkende maatregelen

Voor de geconstateerde overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor het aspect verkeerslawaai is onderzocht met welke maatregelen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen is een reductie van tenminste 4 dB nodig. Door het toepassen van een stiller wegdektype zoals bijvoorbeeld een dunne deklaag B (reductie -4,8) of een Microtop (reductie -5,4), kan aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan. Verbetering van het wegdektype brengt echter hoge kosten met zich mee. Daarnaast gaat het om slechts 15 woningen waar de geluidsbelasting moet worden gereduceerd.

Het plaatsen van een geluidsscherm of wal kan in de voorliggende situatie op stedenbouwkundig bezwaren stuiten, tevens dient de hoogte van een dergelijke afscherming ca 4,5 meter of hoger te bedragen.

Gelet op het voorgaande wordt overwogen dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk c.q. wenselijk zijn.

Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

#### Vaststellen hogere grenswaarde

Voor het geluid, afkomstig van de Wechelerweg, dient een hogere grenswaarde van 52 dB te worden vastgesteld voor 15 grondgebonden woningen.

In het hogere grenswaardebeleid van de gemeente is bepaald dat vanaf een waarde van 53 dB eisen worden gesteld aan de indeling van de woning en de situering van de buitenruimte. Nu de vast te stellen waarde onder de 53 dB blijft, hoeft dit niet onderbouwd te worden. Wel is er voor de woningen sprake van minimaal 1 geluidsluwe gevel.

Voor de woningen is de gecumuleerde geluidswaarde bepaald. Deze gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 57 dB en wordt aanvaardbaar geacht.

Voor de woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld geldt een eis aan het binnenniveau voor nieuw te projecteren woningen van 33 dB. De geluidswering van de gevels moet voldoende zijn om te voldoen aan deze waarde. Het onderzoek naar de benodigde geluidswering van de gevels dient uit te gaan van de gecumuleerde geluidsbelasting.

#### Conclusie

In het kader van de planontwikkeling voor de tweede fase Steenbrugge zullen hogere grenswaarden vastgesteld moeten worden voor wegverkeerslawaai. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zal gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

### **4.2.3 Luchtkwaliteit**

Ten behoeve van de ontwikkeling van de tweede fase van Steenbrugge is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Alcedo, Steenbrugge Deventer, onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege wegverkeer, nr. 20-08132.R01.V01 d.d 26 februari 2021, zie Bijlage 4 Onderzoek Geluid en Luchtkwaliteit). In dit onderzoek is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied Steenbrugge onderzocht.

#### Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer zijn in hoofdstuk 5 titel 2 grenswaarden opgenomen die betrekking hebben op de luchtkwaliteit.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen, als aan tenminste één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a), of
- b. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de ontwikkelingen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1), of
- c. bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de ontwikkelingen samenhangende maatregel of een door die ontwikkelingen optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2), of

- d. de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c), of
- e. het voorgenomen besluit is genoemd in of niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d)

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Volgens de Regeling NIBM draagt een project niet in betekende mate bij als het bijvoorbeeld een woningbouwplan met een omvang van ten hoogste 1.500 woningen betreft. In de onderhavige situatie is dit aan de orde. Dit houdt niet in dat in het geheel geen aandacht meer behoeft te worden besteed aan luchtkwaliteit. In het kader van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening dient te allen tijde een afweging plaats te vinden van alle relevante belangen, dus ook die van de luchtkwaliteit. Het onderzoek is derhalve ook uitgevoerd om als input te dienen voor een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Resultaten onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden volgens de "Wet luchtkwaliteit" niet worden overschreden.

Stof	Omschrijving	Norm uit strengste toetsingsjaar	Berekeningsresultaten [10 m afstand tot wegrand]	
			Berekend jaar 2021	Berekend jaar 2031
Stikstofdioxide NO2	Aantal keren dat de uurgemiddelde grenswaarde van 200 µg/m3 mag worden overschreden	18 keer	0 keer	0 keer
	Grenswaarde (jaargemiddelde)	40 µg/m3	14 µg/m3	10 µg/m3
Fijn stof PM10	Aantal keren dat de 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m3 mag worden overschreden	35 keer	6 keer	6 keer
	Grenswaarde (jaargemiddelde)	40 µg/m3	16 µg/m3	14 µg/m3
Zeer fijn stof PM2,5	Grenswaarde (jaargemiddelde)	25 µg/m3	10 µg/m3	8 µg/m3

Conclusie

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling omdat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

**4.2.4 Bodem**

Algemeen

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

ingegaan.

### Onderzoek

Op basis van het historisch bodembestand bevinden zich de volgende voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten:

- 14 dempingen met onbekendheid dempingsmateriaal en kwaliteit voormalige slootbodern;
- voormalige boerderij met erfverharding met puin en/of bouw-en sloopafval;

In 2009 is een bodemonderzoek uitgevoerd voor het hele plangebied Steenbrugge (Witteveen+Bosnr: DV1068-1, d.d. maart 2009).

Bij de beschrijving van de analyseresultaten is een onderverdeling gemaakt in de diverse sublocaties.

*Dempingen westelijke deel plangebied:* In dit deel van het plangebied liggen 14 dempingen. In een enkele boring zijn sporen slib of puin aangetroffen. In de bovengrond en ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de AW2000.

*Dempingen middelste deel plangebied:* De dempingen bevinden zich aan de noordzijde en zuidzijde van het plangebied en ten westen van de begraafplaats. In de boringen zijn zintuiglijk geen bijzonderheden aangetroffen. In de boven- en ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de AW2000.

*Dempingen nabij begraafplaats:* In de dempingen nabij de begraafplaats zijn in een aantal boringen zwakke bijmengingen met puin aangetroffen. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten voldoen aan de hergebruiknorm voor de functie wonen. In de ondergrond zijn gehalten aangetoond boven de AW2000. Voor hergebruik van grond is het nodig een toetsing uit te voeren met behulp van [www.risicotoolbox.nl](http://www.risicotoolbox.nl). Dit is een instrument binnen het Besluit Bodemkwaliteit. Bij toetsing van de resultaten op deze website blijkt dat de grond geschikt is voor toepassing binnen zones met de kwaliteit AW2000. De aangetoonde gehalten vormen geen belemmering.

*Demping ten zuiden van begraafplaats nabij Zandwetering:* Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden aangetroffen. In de bovengrond zijn geen gehalten aangetoond boven de AW2000. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Bij toetsing van de resultaten op [www.risicotoolbox.nl](http://www.risicotoolbox.nl) blijkt dat de grond geschikt is voor toepassing binnen zones met de kwaliteit AW2000. Het aangetoonde gehalte vormt geen belemmering.

*Voormalige boerderij:* In een aantal boringen zijn bijmengingen met glas en baksteen aangetroffen. In de bovengrond zijn geen gehalten aangetoond boven de AW2000. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond. Bij toetsing van de resultaten op [www.risicotoolbox.nl](http://www.risicotoolbox.nl) blijkt dat de grond geschikt is voor toepassing binnen zones met de kwaliteit AW2000. Het aangetoonde gehalte vormt geen belemmering voor het grondverzet. Er is geen asbest aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom, koper en nikkel aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden en vormen geen belemmering voor het gebruik van de locatie.

*Dammetje nabij begraafplaats:* De bovengrond is matig puinhoudend. In de grond zijn licht verhoogde gehalten aan barium, lood, zink en PAK aangetoond. Het besluit bodemkwaliteit is niet van toepassing bij hergebruik binnen het project. De grond is, na toetsing, geschikt voor hergebruik binnen de zone "industrie". Er is geen asbest aangetoond.

*Dammetjes nabij zandwetering:* In de dammetjes nabij de zandwetering zijn zintuiglijk geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging. Er zijn geen analyses uitgevoerd.

*Weg ten zuiden van begraafplaats:* In de bovengrond zijn sterke bijmengingen met puin aangetroffen en sporen kolen. Analytisch zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en PAK aangetoond. De grond is, na toetsing, geschikt voor hergebruik binnen de zone "industrie". In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetoond. De grond is, na toetsing, geschikt voor hergebruik binnen de zone "industrie". Er is geen asbest aangetoond.

*Voormalige weg:* De voormalige weg ligt tussen de weg ten zuiden van de begraafplaats ende Wechelerweg 52a. In enkele boringen zijn zwakke bijmengingen met puin aangetroffen. In de boven-en ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de AW2000. Er zijn geen belemmeringen voor het grondverzet. Er is geen asbest aangetoond.

Waterbodempkwaliteit:

*Zandwetering:* Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden aangetroffen. De sliblaag heeft een dikte van 0,1 tot 0,6 meter en is plaatselijk afwezig. De waterbodemp bestaat uit zand. Het slib in het deel van de Zandwetering tussen Raalterweg en aansluiting "watergang 1" is geschikt voor hergebruik binnen de zone "wonen" bij toepassing op landbodemp. Het slib in het deel van de Zandwetering vanaf "watergang 1" tot Boxbergerweg is geschikt voor hergebruik binnen de zone "industrie".

*Watergang 1:* Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden aangetroffen. De sliblaag heeft een dikte van 0,3 tot 0,6 meter. De waterbodemp bestaat uit zand. In het slib zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de AW2000. Er zijn geen belemmeringen voor het grondverzet bij toepassing onder water of op landbodemp.

*Overige (kleine) watergangen:* Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden en/of slib aangetroffen. In de grond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan barium en cadmium aangetoond. Bij toetsing van de resultaten op [www.risicotoolbox.nl](http://www.risicotoolbox.nl) blijkt dat de grond geschikt is voor toepassing binnen zones met de kwaliteit AW2000. De aangetoonde gehalten vormen geen belemmering voor het grondverzet bij toepassing onder water of op landbodemp.

Op een aantal locaties zijn licht verhoogde gehalten aangetoond. De aangetoonde gehalten blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek uit de Wet bodembescherming en vormen geen aanleiding voor vervolg.

Op de meeste locaties is vrij grondverzet binnen de kaders van het Besluit bodempkwaliteit mogelijk. Er zijn beperkingen voor de vrijkomende grond ter plaatse van het dammetje nabij de begraafplaats, de weg ten zuiden van de begraafplaatsen het slib uit de Zandwetering. De grond die bij deze deellocaties vrijkomt is op basis van het Besluit bodempkwaliteit geschikt voor toepassing in de zone "wonen" of "industrie".

De kwaliteit van de grond in de omgeving van Wechelerweg 54 is niet bekend en verdacht voor aanwezigheid van verontreiniging. De verwachting is dat grond afkomstig van deze locatie beperkt geschikt is hergebruik.

Naar aanleiding van dit bodemonderzoek is de locatie Wechelerweg 54 nader onderzocht:

- Verkennend bodemp- en asbestonderzoek op locatie Wechelerweg 54 te Deventer, Tauw BV., Projectnummer 1244063 (oktober 2017);
- Verkennend bodemonderzoek asbest op locatie Wechelerweg te Deventer, Boluwa Eco Systems, projectnummer 18118 (juli 2018);
- Evaluatierapport bodemsanering Wechelerweg 54 te Deventer, Boluwa Eco Systems, projectnummer 18118.eva (december 2018);

In de verkennende bodemonderzoeken is geconstateerd dat er op een deel van de locatie verontreiniging met asbest in de grond is aangetroffen. Hiertoe is een saneringsplan opgesteld en de sanering is uitgevoerd in 2018.

Uit het evaluatierapport bodemsanering kan geconcludeerd worden dat er na de sanering geen gebruiksbepalingen meer zijn. De met asbest verontreinigde locatie is voldoende gesaneerd en derhalve voor elk gebruik geschikt. Er is geen sprake van restverontreiniging op de locatie.

#### Conclusie

Uit het onderzoek uit 2009 voor het gehele plangebied en de onderzoeken inclusief sanering van de locatie Wechelerweg 54 kan geconcludeerd worden dat de locatie geschikt is voor de functie wonen. Grondverzet kan worden uitgevoerd. Na het bouwrijpmaken worden de uit te geven kavels nader onderzocht conform NEN 5740 in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunningen.

### **4.2.5 Geur**

Bij het opstellen van het moederplan in 2010 is de geurzone van het geitenbedrijf aan de Raalterweg 8 berekend op 180 meter. Voor de volledigheid is nogmaals onderzocht of de geurzone zoals opgenomen in het moederplan voldoende waarborg biedt.

Op 13 januari 2020 heeft de gemeente Deventer advies gevraagd aan de Omgevingsdienst IJsselland over vergunningsituatie en de geursituatie van het geitenbedrijf aan de Raalterweg 8.

Omdat er geen grote intensieve veehouderijen in de directe omgeving van het plangebied gelegen is, is de voorgrond belasting hier van belang. Daarom is een berekening gemaakt met de V-stacks vergunning om te bepalen wat de bijdrage van geur is op de grens van de plangebieden. Hierbij is vooral gekeken naar de grens van de in het uitwerkingsplan opgenomen woongebied. Deze grens ligt op 250 meter omwille het aspect gezondheid.

Het geitenhouderij bedrijf is een biologische melkgeitenhouderij en heeft een Wet milieubeheervergunning van 21 april 2008. Het bedrijf valt nu onder het Activiteitenbesluit.

In Bijlage 5 Advies Geur zijn de rekenresultaten en de vergunningaantallen opgenomen.

Uit de berekening van V-stacks vergunning blijkt dat er op alle toetspunten (dit zijn punten op 250 meter vanaf het bouwblok of vanaf de gevel van een stal tot de grens van het woongebied) voldaan wordt aan de normen van de wet geurhinder en veehouderij.

#### Conclusie

Op grond van de berekeningen voor geur blijkt dat op de grens van het plangebied kan worden voldaan aan de normen voor geur. Dit wil zeggen dat vanuit milieuoogpunt de ontwikkeling van het plangebied geen hinder zal ondervinden van de geitenhouderij. Er is voorzover het geur betreft sprake van een goed woon en leefklimaat ter plaatse van het geprojecteerde plangebied.

### **4.2.6 Externe veiligheid**

#### Algemeen

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

is de normstelling vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in het Besluit externe veiligheid transportroutes.

#### Bevi

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

#### Hogedruk aardgasleidingen

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

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

#### *Onderzoek en toetsing*

Voor het in beeld brengen van het risico van de aanwezige hogedrukgasleidingen nabij het plangebied is een onderzoek uitgevoerd. Dit betreft een risicostudie conform de door de overheid gestelde richtlijnen voor het uitvoeren van risicoanalyse aan ondergronds gelegen hogedruk aardgastransportleidingen. De analyse wordt uitgevoerd met het pakket CAROLA (Aviv, Externe veiligheid / Woningbouw Steenbrugge in Deventer, projectnr. 214546, 11 mei 2021, zie Bijlage 6 Onderzoek externe veiligheid gasleidingen).

In het onderzoek zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van gastransportleidingen A-651 en N-551-20 in beeld gebracht. De berekeningen hebben geleid tot de volgende conclusies.

#### *Plaatsgebonden risico*

- A-651: het plangebied ligt buiten de PR10-6 contour. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.
- N-551-20: de berekeningen hebben niet geleid tot een PR10-6-contour. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico van de aardgasleidingen A-651 en N-551-20 neemt toe door de planrealisatie maar blijft onder 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat voor deze buisleidingen volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

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

*Bereikbaarheid/bestrijdbaarheid:* Het plangebied is goed bereikbaar voor de hulpdiensten via diverse routes. De hoofdonthuizing van het plangebied bevindt zich in het zuiden vanaf de Karel de Grotelaan. Aan de noordkant kunnen hulpdiensten het plangebied bereiken via het laantje vanaf de



Wechelerweg. Tevens wordt een ontsluiting richting de Raalterweg gerealiseerd.

#### *Belemmeringenstrook*

De belemmeringenstrook grenst aan de achtertuinen van een aantal woningen. Er worden geen bouwwerken in de belemmeringenstroken opgericht.

#### Conclusie

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

Check advies OD van mail 6-7-2021:

Eindoverweging

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

- geen overschrijding van de oriëntatiewaarde;
- geen uitgebreide verantwoording groepsrisico noodzakelijk;
- wel advies over zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van een ramp/ongeval vragen aan de Veiligheidsregio IJsselland.

#### **4.2.7 Ecologie**

##### Algemeen

Het toekomstig woongebied bestaat momenteel uit agrarisch gebied met enkele houtopstanden en solitaire bomen. Als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden kunnen beschermde natuurwaarden worden geschaad. Ecogroen heeft middels een quickscan deze waarden in beeld gebracht (Ecogroen, Quickscan natuurtoets Steenbrugge fase 2, Deventer, projectcode 19-003, 16 juni 2020, zie Bijlage 7 Quickscan natuurtoets).

##### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied of in het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', gelegen op een afstand van circa twee kilometer ten westen van het plangebied. Op circa 150 meter afstand ligt het dichtstbijzijnde NNN-gebied, het Wechelerveld.

##### *Natura 2000-gebied*

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken' gelegen op een afstand van circa twee kilometer ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de werkzaamheden, de afstand tot Natura 2000-gebied en de tussenliggende infrastructuur en bebouwing zijn, met uitzondering van stikstofdepositie, negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden op voorhand met zekerheid uit te sluiten. De effecten van stikstofdepositie in de bouwfase en in de fase van ingebruikname zijn inzichtelijk gemaakt middels een Aeriusberekening (zie verder paragraaf 4.2.8).

##### *Natuur Netwerk Nederland (NNN)*

De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is vastgelegd in het Besluit algemene

regels ruimtelijke ordening (Barro) en uitgewerkt in provinciale verordeningen en bestemmingsplannen. De bescherming van het NNN staat geheel los van de Wet natuurbescherming.

Voor nieuwe ontwikkelingen binnen het NNN, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, geldt een 'nee, tenzij'-afweging. Dit houdt kortweg in dat significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet toegestaan is. Aangezien dit project niet ligt binnen een NNN-gebied, is toetsing van negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet noodzakelijk. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn daarmee niet aan de orde.

### Soortenbescherming

Onderdeel van de quickscan is een veldbezoek (september 2019).

#### *Flora*

Tijdens het veldbezoek zijn geen in de Wet natuurbescherming beschermde plantensoorten of planten van de Rode Lijst aangetroffen. Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens worden deze soorten en soorten van de operationele lijst niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van de soortgroep flora is in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

#### *Vleermuizen*

Verblijfsplaatsen: Binnen de in fase 2 te bebouwen delen van het plangebied zijn geen potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. In de bestaande bebouwing zijn potentieel geschikte verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuissoorten als laatvlieger, gewone en ruige dwergvleermuis aanwezig. Aangezien deze bebouwing blijft gehandhaafd, is schade aan verblijfplaatsen in bebouwing niet aan de orde is. In de bomen langs de randen van het plangebied en in de dubbele eikenrij en populierenrij zijn vanwege het ontbreken van geschikte holten en spleten geen geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten. In de eiken in de rand van de begraafplaats zijn wel diverse holten in de bomen aanwezig. Omdat deze bomen gehandhaafd blijven is geen directe schade aan potentiële verblijfplaatsen te verwachten.

Foerageergebieden: De gedeelten waar in het plangebied in fase 2 woningen worden gebouwd zijn wegens de grote openheid, de aanwezigheid van monocultures van maïs en het gebrek aan geleidende elementen marginaal foerageergebied voor vleermuizen. De bosranden en de randen van de begraafplaats langs het plangebied vormen optimaal foerageergebied voor algemene vleermuissoorten als laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Het zuidelijk van het plangebied gelegen Zandweteringpark vormt foerageergebied voor een groot aantal vleermuissoorten, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis. Gezien de groene omgeving is foerageergebied ruim voorhanden en is er geen sprake van onmisbaar foerageergebied. Vervolgstappen voor foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Vliegroutes: Tijdens in 2015 en 2016 uitgevoerd vleermuisonderzoek naar vliegroutes bleek de Zandwetering als vliegroute te worden gebruikt door gewone dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis. De Zandwetering behoudt zijn huidige functie en blijft zodoende als vliegroute geschikt. Het is van belang dat verstoring door licht niet optreedt in de aanlegfase en de gebruiksfase.

#### *Grondgebonden zoogdieren*

Gezien de inrichting van het plangebied en de omgeving zijn negatieve effecten op het voortbestaan van de steenmarter, egel en kleine marterachtigen niet te verwachten. Ook voor de eekhoorn zijn negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen niet aan de orde.

#### *Nationaal beschermde soorten (met provinciale vrijstelling)*

In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdiersoorten aangetroffen en/of te

verwachten. Dit zijn onder andere mol, huisspitsmuis, bosspitsmuis spec., konijn, rosse woelmuis, en bosmuis. Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren van deze grondgebonden zoogdieren geschaad worden. In voorliggende situatie geldt in de provincie Overijssel automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren niet aan de orde is.

### *Broedvogels*

In het plangebied komen naast algemene vogelsoorten van akkers, ruigten en bosranden ook buizerd, sperwer en steenuil voor. In bossen en houtopstanden zijn boomklever, boomkruiper en groene specht aanwezig. Dit zijn broedvogels met jaarrond beschermde nesten. Buizerd en sperwer broeden in het bos aan de noordwestzijde en gebruiken het plangebied als marginaal foerageergebied.

De verwachting is dat er geen extra verstoring optreedt bij buizerd en sperwer als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen.

Boomklever, boomkruiper en groene specht zijn broedvogels met jaarrond beschermde nesten categorie 5 en broeden ook in houtopstanden en bossen. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zijn geen negatieve effecten op deze soorten te verwachten.

Steenuil heeft bijna jaarlijks een territorium op het erf van Wechelerweg 52 en 54 en gebruikt een deel van het plangebied als optimaal en marginaal foerageergebied. Door het bouwrijp maken en bebouwen van het plangebied in fase 2 is de kans groot dat dit steenuil territorium verdwijnt als gevolg van het verder geïsoleerd raken van het broedpaar en vanwege het verdwijnen van optimaal foerageergebied.

In aanvulling op de quickscan is een nader onderzoek naar de steenuil uitgevoerd (Ecogroen, Onderzoek steenuil Steenbrugge, Deventer, projectcode 20-079, 16 juni 2020, zie Bijlage 8 Onderzoek Steenuil). Hierin is opgenomen dat het noodzakelijk is dat er voldoende optimaal foerageergebied voor steenuil blijft binnen een straal van 300 meter rondom het erf aan de Wechelerweg 52, zodat het steenuilpaar hier kan blijven broeden. Dat betekent dat het gebied rondom het erf niet (verder) bebouwd mag worden en vóórdát de bouw van fase 2 start, optimaal moet worden ingericht voor steenuil. Inmiddels zijn een steenuilenkast en muizenruiters geplaatst en is een strook ingericht met winterrogge.

### *Amfibieën*

In het plangebied zijn geen groei- en vaste verblijfplaatsen van flora, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soorten waarvoor een vrijstelling van ontheffingsplicht geldt in de provincie Overijssel.

### Conclusie

Vanuit ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van de nieuwe woonwijk Steenbrugge.

## **4.2.8 Stikstof**

Voor het realiseren van de 795 wooneenheden is het noodzakelijk om, in het kader van de Wet Natuurbescherming, de mogelijke stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken.

### Algemeen

Ingevolge artikel 2.1 van de Wet natuurbescherming zijn er Natura 2000-gebieden aangewezen ter uitvoering van Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn. Dit impliceert dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor deze gebieden en dat negatieve gevolgen zo veel mogelijk beperkt dienen te worden. Voor de habitattypen en leefgebieden waarvoor instandhoudingsdoelstellingen gelden in

Natura 2000-gebieden zijn kritische depositiewaarden (KDW) voor stikstofdepositie vastgesteld. Met de KDW wordt bedoeld: de grens waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie.

Plannen zoals de ontwikkeling van Steenbrugge kunnen door stikstofemissie effect hebben op habitattypen binnen omliggende Natura 2000-gebieden en gelet op de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten verslechteren. Gezien het gegeven dat stikstofemissie, in de vorm van stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) of ammoniak (NH<sub>3</sub>), kan plaatsvinden bij onder andere landbouw, gemotoriseerd verkeer, industrie en ook bij de verwarming van huizen, is het wettelijk vereist deze emissie in beeld te brengen.

#### Onderzoek

Door SAB is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie naar aanleiding van het voornemen om bijna 800 woningen te realiseren ter plaatse van het plangebied Steenbrugge (Onderzoek stikstofdepositie Deventer, Steenbrugge fase 2 en 3, Projectnummer: 200480, maart 2021, zie Bijlage 9 Stikstofrapport inclusief Aeriusberekening).

In de berekeningen voor de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van intern salderen, waarbij blijkens jurisprudentie de vergunningplicht Wet Natuurbescherming niet van toepassing is.

#### *Aanlegfase*

Uit de uitgevoerde berekeningen voor de aanlegfase in 2021 t/m 2024 blijkt dat de gehanteerde grenswaarde van 0,00 mol stikstof/ha/jaar jaarlijks met maximaal 0,04 mol stikstof/ha/j wordt overschreden.

#### *Gebruiksfase*

Uit de uitgevoerde verschilberekeningen voor de gebruiksfase blijkt dat de gehanteerde grenswaarde van 0,00 mol stikstof/ha/jaar niet wordt overschreden.

#### *Eindadvies*

Geconcludeerd wordt dat milieueffecten in de gebruiksfase op voorhand zijn uit te sluiten. In de aanlegfase is sprake van een tijdelijke depositie. Er zijn verschillende mogelijkheden om de stikstofemissie in de aanlegfase te verlagen, dan wel inzichtelijk te maken of er sprake is van significant negatieve effecten.

- Elektrisch materieel: Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen in overleg met de aannemer kan een overzicht worden gemaakt van het materieel dat zal worden aangesloten op bouwstroom. Met name de inzet van een mobiele kraan die aangesloten wordt op bouwstroom kan bijdragen aan een verlaging van de stikstofemissie.
- Drempelwaarde sloop en bouw: De Rijksoverheid heeft met het wetsvoorstel 'Stikstofreductie en natuurverbetering' een gedeeltelijke vrijstelling van de natuurvergunningplicht voor de bouwsector besloten die naar verwachting medio 2021 in werking zal treden.
- Ecologische voortoets: Een ecologische voortoets kan als vervolgstap worden gezien in lijn met de beslisboom voor stikstofonderzoeken waaruit moet blijken of sprake is een significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen door een berekende overschrijding van de grenswaarde.

#### Conclusie

Voor het realiseren van de 795 wooneenheden in Steenbrugge wordt in de gebruiksfase de grenswaarde van 0,00 mol stikstof/ha/jaar niet overschreden. Bij deze berekening is gebruik gemaakt van intern salderen conform de Beleidsregel Natuur Overijssel (Artikel 2.2.7) en in lijn met

jurisprudentie (Raad van State, 201907146/1/R2, dd. 20 januari 2021).

Voor de aanlegfase is er sprake van een tijdelijke depositie. Voorafgaand aan de aanleg zullen de mogelijkheden om de stikstofemissie in de aanlegfase te verlagen onderzocht worden, dan wel inzichtelijk gemaakt worden of er sprake is van significant negatieve effecten.

Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig uitwerkingsplan.

#### **4.2.9 Gezondheid**

Gezondheid zal bij de invoering van de Omgevingswet een belangrijk onderwerp worden. In het kader van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' dient gezondheid door het bevoegd gezag uitdrukkelijk te worden meegenomen bij de belangenafweging die in dat kader moet plaatsvinden.

Vooruitlopend op de Omgevingswet wordt in de huidige ruimtelijke ontwikkelingen reeds rekening gehouden met het aspect gezondheid. In de Omgevingsvisie Deventer is opgenomen dat het gezondheidsbeleid en milieubeleid ook gaat om het bieden van voorzieningen die de gezondheid bevorderen. Zoals betekenisvol (vrijwilligers) werk, goede sociale contacten, veerkracht en zelfmanagement, sociale veiligheid en prettig wonen. Gezondheid wordt niet alleen bepaald door (leefstijl) gedrag zoals voeding en bewegen, maar ook door de omgeving. Bijvoorbeeld door de afwisseling van bebouwing met groen, de aanwezigheid van plekken met rust (stilte), verkoelend water en aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimten die uitnodigen tot bewegen. Goede fiets- en wandelvoorzieningen en buitenspeelmogelijkheden.

##### *Toetsing*

In de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie Steenbrugge wordt op meerdere aspecten van de gezondheid rekening gehouden. De openbare ruimte draagt bij aan de uitnodiging tot bewegen en de woningen worden op voldoende afstand tot de hoogspanningsleidingen gebouwd.

Aan de Raalterweg, nabij het plangebied, is een bestaande geitenhouderij gevestigd. Recente onderzoeken naar de gevolgen van veehouderijen op de gezondheid geven aan dat er in gebieden met intensieve veehouderijen en geitenhouderijen tot 2 km meer longontstekingen voorkomen. Wat deze verhoogde kans op longontsteking veroorzaakt, is echter niet duidelijk en wordt de komende jaren nader onderzocht. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en er een integrale aanpak voor veehouderijen voorhanden is, is het advies van de GGD aan de gemeente om het voorzorgprincipe toe te passen en terughoudend te zijn in het plaatsen van gevoelige bestemmingen binnen 250 meter van de geitenhouderij. Kwetsbare groepen zoals kinderopvang en scholen dienen op een zo groot mogelijke afstand van de geitenhouderij gerealiseerd te worden.

Bij het realiseren van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de voorzorgsafstand van 250 meter. Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd binnen deze afstand. In het plangebied zijn geen nieuwe scholen of kinderdagverblijven gepland. Verder wordt de realisatie van de woningbouw gefaseerd uitgevoerd, waarbij de locatie ten zuiden van de begraafplaats, welke het dichtst bij de geitenhouderij ligt, als laatste ontwikkeld wordt. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om eventuele maatregelen te kunnen treffen zodra meer duidelijkheid is over de oorzaak van de verhoogde kans op longproblemen.

Om ook rekening te houden met mogelijke toekomstige uitbreiding van de geitenhouderij is besloten om op de locatie tussen de 250 meter en 345 meter een uitwerkingsmogelijkheid op te nemen. Dit houdt in dat op deze locatie een bouwverbod geldt. Voor het ontwikkelen van woningen dient nog een nadere uitwerking plaats te vinden waarbij rekening gehouden moet worden met de op het moment van uitwerking geldende regelgeving.

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

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

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

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
--------	---	---	---	---

#### Vergewisplicht

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

#### Gevoelig gebied

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

#### Conclusie

In de paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er

door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.- beoordeling uit te voeren.

## 4.3 Leidingen en kabels

### 4.3.1 Hoogspanningsverbinding

#### Algemeen

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

#### Steenbrugge

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

De gemeente Deventer heeft voor de ontwikkeling van Steenbrugge, 1e fase, de ligging van de magneetvelden opnieuw in beeld laten brengen volgens RIVM rekenprotocollen (Petersburg Consultants rapport GE140700-R01 MP versie 1.2, d.d. 27 maart 2015). De van bebouwing vrij te houden zone varieert nu van 40 tot 45 meter.

Het plangebied ligt niet binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu\text{T}$ ). Op basis van deze gegevens hoeven gezondheidsrisico's vanwege de hoogspanningslijnen niet verder onderzocht te worden.

#### Nieuw voorzorgsbeleid

Vanuit de Rijksoverheid is het hiervoor benoemde voorzorgsbeleid met betrekking tot de gezondheidsrisico's van elektromagnetische velden bij elektriciteitsvoorzieningen geëvalueerd (zie Bijlage 10). Vervolgens heeft Lysias Advies in opdracht van de minister een "Advies nieuw voorzorgsbeleid elektriciteit en gezondheid" uitgebracht. Het nieuwe voorzorgsbeleid bestaat in hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- Maatregelen gericht op het beperken van de omvang en sterkte van magneetvelden. Deze maatregelen worden door de netbeheerders aan de elektriciteitsvoorzieningen getroffen.
- Het (zo veel als redelijkerwijs mogelijk is) vermijden van nieuwe bestemmingen waarin kinderen onder de 15 jaar langdurig verblijven (woningen, scholen en crèches), dicht bij elektriciteitsvoorzieningen. Hieraan wordt uitvoering gegeven door het bevoegd gezag op het gebied van de ruimtelijk ordening.

Door de Minister wordt hierbij aangegeven dat aan beide onderdelen uitvoering wordt gegeven uit

voorzorg en niet uit noodzakelijkheid. Het is nog nooit bewezen dat elektromagnetische velden tot gezondheidsrisico's leiden.

Een van de concrete voorstellen is om in plaats van (de berekening van) magneetveldzones van 0,4 microtesla te gaan werken met vaste afstanden rondom netcomponenten. Om inzicht te krijgen in de uitvoerbaarheid van het voorgestelde beleid op gebied van afstanden worden praktijkproeven uitgevoerd die moeten aantonen wat wel en niet werkbaar is in de praktijk. Gelijktijdig met het uitvoeren van de praktijkproeven wordt nader onderzoek gedaan om zo aanvullende data te verkrijgen voor een betere onderbouwing van standaard afstanden bij opstijpunten en hoogspanningstations. De planning is om de praktijkproeven en het nader onderzoek in de loop van 2021 gereed te hebben.

Het nieuwe voorzorgbeleid wordt uiteindelijk vastgelegd in het Besluit kwaliteit en leefomgeving, behorende bij de Omgevingswet. Zo lang het nieuwe beleid nog niet bekend is en hierover nog geen informatie aan gemeenten en provincies is verzonden, blijft het bestaande voorzorgbeleid voor hoogspanningslijnen van kracht.

#### Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu\text{T}$ ). Er is een nieuw voorzorgsbeleid in voorbereiding, maar nog niet vastgesteld. Tot die tijd blijft het bestaande voorzorgsbeleid van toepassing. Gezondheidsrisico's vanwege de hoogspanningslijnen hoeven daarom niet verder onderzocht te worden.

### **4.3.2 Hoofdtransportgasleidingen**

In het zuidelijk deel van het plangebied ligt een 300 mm gastransportleiding met parallel daaraan een 150 mm leiding. De leidingen zijn in beheer bij de Gasunie. In paragraaf 4.2.6 wordt nader ingegaan op de risico's omtrent deze leidingen.

Op de verbeelding zijn de leidingen die binnen het plangebied aanwezig zijn opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

#### Conclusie

De aanwezigheid van de gastransportleidingen leiden niet tot belemmeringen voor de ontwikkeling van het woongebied. De leidingen zijn door middel van de dubbelbestemming beschermd.

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

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

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

#### Conclusie

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



## **4.4 Waterhuishouding**

### **4.4.1 Inleiding**

Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

### **4.4.2 Voorkeursbeleidhemelwater en klimaatbestendig**

De voorkeur van de gemeente Deventer en WDODelta is om hemelwater te laten infiltreren in de bodem. Dit vindt in eerste instantie plaats via oppervlakkige, bovengrondse afvoer naar een infiltratievoorziening. Indien bovengronds afvoeren niet mogelijk is, wordt gekozen voor ondergrondse afvoer naar een infiltratievoorziening. Indien infiltratie niet mogelijk is dan mag hemelwater via een bodempassage naar oppervlaktewater worden afgevoerd.

Bij (her)ontwikkelen dient een klimaatbui van eens per 100 jaar opgevangen te worden binnen de ontwikkeling zonder dat dit tot wateroverlast leidt. Voor dit plan gaat het om het om een bui van 111 mm in 48 uur (eis WDODelta) en een bui van 64 mm in één uur. Om te bevorderen dat de normale regenval lokaal wordt opgevangen en verwerkt, hanteert de gemeente als eis dat een infiltratievoorziening met een inhoud van 20 mm op particulier terrein wordt gerealiseerd. De berging op particulier terrein maakt onderdeel uit van de totale bergingsopgave.

### **4.4.3 Maaiveldhoogten bodemopbouw**

De huidige maaiveldhoogtes in het gebied variëren tussen +4,0 en +9,7 m NAP. Ten zuiden van Fase 1 ligt een heuvel met de hoogste maaiveldhoogtes. De aangrenzende begraafplaats ten oosten van het plangebied kent een verhoogd maaiveldniveau (circa +6,5 à +8,0 m NAP). Overige maaiveldhoogtes in het plangebied variëren tussen +4,0 en +7,0 m NAP.

De eerste 3,5 m -mv bestaat hoofdzakelijk uit fijn tot matig grof zand met zwak tot matig siltige bijmenging. In de eerste halve meter beneden maaiveld komt ook een zwak humeuze bijmenging voor. Bij één boring is tevens een kleilaag aangetroffen op 3 tot 4 m -mv. Deze stoorlaag is niet gebiedsdekkend aanwezig. Vanaf 3,5 m -mv wordt het zandpakket grover met zwak siltige bijmenging.

De doorlatendheid (k-waarde) van de ondiepe ondergrond varieert tussen 0,0 en 0,4 m/dag met één uitschieter naar boven van 1,6 m/dag. Deze spreiding is voornamelijk te wijden aan bodemopbouw. In het nader uit te werken waterhuishoudingsplan dient rekening te worden gehouden met de beperkte bodemdoorlatendheid bij de toepassing van ondiepe infiltratievoorzieningen. De doorlatendheid van het watervoerend pakket varieert tussen de 1,2 en 18,7 m/dag met één uitschieter naar beneden van 0,1 m/dag. , met een k-waarde >10 m/dag. Geconcludeerd wordt dat het watervoerend pakket (zeer) goed doorlatend en geschikt is om in te infiltreren. Echter zijn er lokaal beperkte bodemdoorlatendheden aanwezig. Hierom is het aan te raden vooraf het plaatsen van een diepte infiltratievoorziening de bodemdoorlatendheid op die specifieke locatie te bepalen.

#### **4.4.4 Oppervlaktewater**

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een watergang dat onderdeel uitmaakt van de primaire watergang SW-75 (Zandwetering). Het waterschap is onderhoudsplichtige voor deze watergang. De watergangen SW.75.13 (Borgeler Leide) en SW.75.52 in het noorden en westen van het plangebied voeren af naar de Zandwetering. Het oppervlaktewaterpeil van deze watergangen bedraagt tussen de +3,5 en +3,7 m NAP.

Voor het aanbrengen van wijzigingen in het (oppervlakte)watersysteem van het waterschap is toestemming van het waterschap nodig. Dit wordt geregeld middels een vergunning of melding.

#### **4.4.5 Grondwatersituatie**

In het grondwatermeetnet van de gemeente Deventer zijn drie peilbuizen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Aanvullend zijn diepe boringen geplaatst die zijn afgewerkt als peilbuis om de grondwaterstand te kunnen meten. Uit de metingen lijkt een patroon dat de grondwaterstand in westelijke richting afloopt. Met een RHG van +4,2 à 4,5 m NAP in het oostelijke deel tot +4,0 m NAP in het westelijke deel. Op basis van de oppervlaktewater streefpeilen zijn dit plausibele waarden.

#### **4.4.6 Ontwateringsdiepte/ planpeilen**

Er worden eisen gesteld aan de ontwateringsdiepte in relatie tot de gekozen planpeilen. Voor de volgende situaties gelden vanuit de gemeente de benoemde ontwateringseisen:

- 100 cm voor hoofdwegen
- 70 cm voor wegen in bestaand stedelijk gebied en nieuwe standaard bebouwing met kruipruimte
- 50 cm voor nieuwe bebouwing met minimale ontwatering, tuinen, openbaar groen, sportvelden en dergelijke

Uitgaande van een RHG van +4,6 m NAP dient het wegpeil op minimaal +5,3 m NAP te liggen. Geadviseerd wordt de vloerpeilen minimaal 30 cm hoger aan te leggen dan het wegpeil.

Het aanbrengen van enig hoogteverschil biedt mogelijkheden om water oppervlakkig bovengronds

af te voeren naar wadi's. Voor lager gelegen ruimtes (kelders) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast, bijvoorbeeld door de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Het overgrote deel van het plangebied heeft reeds een maaiveldniveau van circa +5,0 m NAP. Lokaal zijn er lagere gebieden aanwezig welke sowieso opgehoogd moeten worden om de minimale ontwateringsdiepte te behalen. Dit kan voor een deel worden gerealiseerd met de grond die vrijkomt ter plaatse van de heuvel bij buurtschappen.

Een deel van de grond in het plangebied dient van externe aangevoerd te worden. Het opstellen van een grondbalans kan inzicht geven in de grondstromen binnen het buiten plan.

#### 4.4.7 Toetsing extreme neerslagsituatie/ waterberging

De nieuwe ontwikkeling wordt getoetst op basis van een hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden. Er is uitgegaan van een neerslaghoeveelheid van 111 mm in een tijdsperiode van 48 uur, en een neerslaghoeveelheid van 64 mm in één uur, waarbij er geen wateroverlast mag optreden. Dit betekent dat er geen water in de woningen mag komen en dat belangrijke ontsluitingswegen vrij van water op straat moeten blijven. Het gebied dient haar eigen broek op te houden, waarbij er geen afwenteling plaatsvindt naar omliggende gebieden. In het nader op te stellen waterhuishoudingsplan dient dit getoetst te worden, waarbij rekening wordt gehouden met de infiltratiecapaciteit, landelijke afvoer (1,6 l/s/ha) en statische berging in het plangebied. Bij nieuwbouw hanteert de gemeente als eis dat voor al het verhard oppervlak, ook op particulier terrein, 20 mm waterberging gerealiseerd moet worden. Alle voorzieningen dienen binnen 24 à 48 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende bui.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een bergingsberekening uitgevoerd, welke in onderstaande tabel is opgenomen. Voor het uitgeefbaar terrein is gehanteerd dat het 70 % verhard oppervlak betreft. De overige neerslag die niet in een voorziening wordt geborgen dient binnen de openbare inrichting geborgen te worden. Dit is mogelijk door het wegprofiel slim in te richten en/of verlaagde groenstroken aan te leggen waar het water naartoe kan stromen.

	Verhard oppervlak [ha]	Bergingseis [mm]	Benodigde berging [m <sup>3</sup> ]
Openbaar terrein	5,43	20	1.086
Uitgeefbaar terrein	10,22	20	2.044
Fase 1	-	-	649
<b>Totaal</b>	<b>15,65</b>		<b>3.779</b>

Naast de benodigde berging van openbaar terrein en uitgeefbaar terrein dient een deel van Fase 1 in de wadi van Fase 2+3 geborgen te worden. Daardoor is de totaal benodigde berging 3.779 m<sup>3</sup>. De wadi's in het plangebied kunnen dit voldoende opvangen.

Bij een T=100 situatie (64 mm in één uur) zal de berging in de wadi's niet voldoende zijn. Het water zal deels op groenstroken blijven staan en een deel op straat. De peilstijging is maximaal 49 cm. Dit veroorzaakt geen water tegen de gevels.

#### 4.4.8 Hemelwaterstructuur

De afvoer van het hemelwater is voornamelijk gebaseerd op bovengrondse afwatering naar wadi's centraal in het plangebied. Middels goten midden in de weg watert het water af naar de wadi's. Wanneer de afstand tot de wadi te groot is, wordt een infiltratierool aangelegd. Een uitzondering is deelgebied Zandwetering. Tussen de woningen is voldoende ruimte om het regenwater decentraal te infiltreren. Infiltratiekratten zijn ongewenst voor de gemeente vanwege het beheer en onderhoud.

Naast de wadi's is een waterbergende wegfundering ook een goed toepasbare voorziening. Van belang is dat de voorziening voldoende snel kan ledigen; dit kan gerealiseerd worden door een verbinding te maken met het goed doorlatende watervoerend pakket middels infiltratieputten of grind-/zandpalen (diepte-infiltratie).

Op (particulier) uitgeefbaar terrein dient ook 20 mm berging gerealiseerd te worden. Hier kan gekozen worden uit verschillende voorzieningen. Bij het toepassen van een infiltratievoorziening is het van belang dat deze zich voldoende snel ledigt en een noodoverloop heeft naar openbaar terrein. Op panden met platte daken kunnen waterbergende vegetatiedaken worden gerealiseerd. Bij panden met een zadeldak is het van belang dat neerslag van het volledige dakoppervlak op eigen terrein wordt

geborgen. Ook is het mogelijk om dakoppervlak af te laten wateren naar wadi's of waterbergende wegfundering.

#### **4.4.9 Afvalwaterstructuur**

Door de nieuwbouwwontwikkeling is de verwachting dat de afvalwaterproductie toeneemt met circa 2000 vervuilingseenheden. Dit is bepaald op basis van circa 800 woningen met gemiddeld 2,5 bewoners per woning. Op basis van een pieklast van 12 liter per persoon per uur (gedurende 10 uur, conform Kennisbank Stedelijk Water) resulteert dit in een totale piekafvoer van 24 m<sup>3</sup>/uur. Een beperkte hoeveelheid zal onder vrijval aansluiten op Fase 1. Dat zijn de Zandwetering en de woningen aan de rand van Fase 1 in het oosten. Het overgrote deel wordt via een persleiding vanuit buurtschappen verpompt ten zuiden van Fase 1.

Aangezien Zwermddorp te ver van het gemaal in buurtschappen ligt, dient deze met een nieuw te realiseren persleiding verbonden te worden met het gemaal in buurtschappen. Bovendien is het niet mogelijk om een deel van Sallandsdorp onder vrijval aan te sluiten op Fase 1 in verband met de minimale gronddekking van 1,25 m. Door deze onder vrijval naar Buurtschappen te verbinden kan het afvalwater van de woningen afwateren.

#### **4.4.10 Overstromingsrisico**

In de omgevingsverordening heeft de provincie Overijssel in artikel 2.14.3 aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming waarbij het gaat om minder snel en ondiep onderlopende gebieden en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar.

Nieuwe grootschalige ontwikkelingen binnen de dijkkring zijn mogelijk indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het plangebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

Omdat er voor het dijkkringgebied sprake is van een minder snel en ondiep onderlopend gebied, in het gebied is er een kleine kans op overstroming. Het gaat hier dan ook vooral om bewustwording.

#### 4.4.11 Watertoets

Op 14 april is ten behoeve van dit uitwerkingsplan de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat is dat de normale procedure doorlopen moet worden. Met het waterschap is nauwe samenwerking bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan (zie Bijlage 11 Waterhuishoudingsplan). Vanuit het waterschap is aangegeven dat de waterparagraaf uit het waterhuishoudkundig plan ook gebruikt kan worden voor het uitwerkingsplan. Deze waterparagraaf is overgenomen in voorgaande paragrafen.

Het aspect water is hiermee voldoende geborgd in de planvorming.

## 4.5 Verkeer en parkeren

### *Ontsluiting*

**Autoverkeer:** Bij het realiseren van de vervolgfase van Steenbrugge wordt aangesloten op de gerealiseerde ontsluiting van de eerste fase, Steenbrugge dorp. 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 en sluit aan op de ringstructuur van Steenbrugge. De ringstructuur is een 30 km weg, te typeren als erftoegangsweg. Vanaf deze ringstructuur worden alle deelgebieden ontsloten. De woonstraten in de deelgebieden worden ingericht als shared space gebieden, daarbij is de auto te gast. Aan de ringvormige ontsluitingstructuur van Steenbrugge worden lussen van woonstraten gekoppeld waarmee de woningen en parkeergebieden worden ontsloten. De ontsluitingsweg naar de oostelijke woonclusters in het Zandweteringpark is aangesloten op de Raalterweg. Deze weg is niet, zoals de ontsluitingsweg vanuit Keizerslanden, bedoeld als hoofdontsluiting van Steenbrugge maar geldt als erftoegangsweg primair voor ontsluiting van de woonclusters. Het plangebied wordt voor auto's niet ontsloten op de Wechelerweg. Fietsers, voetgangers en hulpdiensten kunnen wel gebruik maken van de bestaande ontsluiting richting de Wechelerweg.

**Fietsverkeer:** 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 schaalgroottes zijn er geen exclusieve fietspaden, maar altijd gecombineerd met wandelaars. In de shared space gebieden heeft het langzaam verkeer prioriteit en is de auto te gast. Alleen langs de hoofdontsluitingsweg naar Keizerslanden is een vrij liggend fietspad gerealiseerd.

**Voetgangers:** 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 klompenpaden is te beleven.

### *Parkeren*

In de woonomgeving staat de verblijfsfunctie voorop. In de inrichting van de openbare ruimte worden de parkeervoorzieningen duidelijk vormgegeven zodat het principe voor de gebruikers duidelijk is. In de eerste fase, het Sallands dorp, zijn in de binnenhoven parkeervoorzieningen opgenomen. Dit voorkomt grote loopafstanden en zoekverkeer. De straat wordt daarmee vrij gehouden van veel parkeerplaatsen ten gunste van de verblijfsfunctie. Dit principe wordt in de rest van het Sallands dorp ook verwerkt. Voor het Zwerm dorp geldt dat bij deze woningen voornamelijk geparkeerd wordt op eigen terrein. Overige parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd aan de oostkant van het Zwerm dorp. In de buurtschappen worden parkeervoorzieningen aangelegd tussen de verschillende woonblokken.

Het aantal parkeerplaatsen is evenwichtig verdeeld over de wijk. Als berekeningsgrondslag voor de

parkeerbehoefte 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. Voor het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt aangesloten bij de normen uit het gemeentelijk parkeerbeleid. Hiertoe is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### **4.6 Sociale veiligheid**

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

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



## Hoofdstuk 5 Planopzet

### 5.1 Artikelgewijze plantoelichting

In de Deventer Chw bestemmingsplannen zijn de regels voor de bestemmingen gekoppeld aan vlakken op de verbeelding. Hierbij is niet de standaard indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) aangehouden, maar is gekozen voor een andere indeling. De regels zijn direct gekoppeld aan vlakken op de digitale verbeelding. Door in de digitale verbeelding van het plan te klikken op een locatie is hierdoor meteen duidelijk welke regels van toepassing zijn. Ook bij dit uitwerkingsplan is deze systematiek van toepassing. De vlakken zijn onderverdeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Functieregels
- Hoofdstuk 3 Bouwregels
- Hoofdstuk 4 Uitwerkingsgebieden
- Hoofdstuk 5 Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 6 Gebiedsaanduidingen
- Hoofdstuk 7 Algemene regels
- Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotregels

De Bijlagen bij de regels zijn niet gekoppeld aan de verbeelding, maar zijn gekoppeld aan artikelen in de regels.

Hieronder is per hoofdstuk omschreven wat de regels zijn en zijn de uitgangspunten voor die regels benoemd.

#### 5.1.1 Inleidenderegels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen. Hierin zijn twee artikelen opgenomen: Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten. Deze regels dienen ter verduidelijking van de in de andere regels opgenomen begrippen en op welke manier gemeten dient te worden.

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk planregels omtrent de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel. Tevens wordt ingegaan op de definitie van woning.

##### *bestemmingsvlak*

Een bestemmingsvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

##### *bouwvlak*

In de bestemmingsvlakken is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de



analoge en digitale verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofregel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Uitzondering hierop is dat bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen ook geplaatst mogen worden binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.

#### *woning/wooneenheid*

Een woning is gedefinieerd als 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen'. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer verschillende vormen van samenleven in een woning plaatsvinden die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan woongroepen, begeleid zelfstandig wonen, kamerbewoning e.d.

### **5.1.2 Functieregels**

Hoofdstuk 2 Functieregels bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot de toegelaten functies, oftewel, waar mag je de locatie voor gebruiken. Per op de verbeelding aangegeven functie bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die functie gelden. Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende functieregels in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

#### **5.1.2.1 Groen en water**

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groenhoofdstructuur is opgenomen binnen de functie Groen. Binnen de functie zijn in ieder geval toegelaten parken, plantsoenen, overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Ook voet- en rijwielpaden, verhardingen, in- en uitritten zijn mogelijk binnen deze functie.

Binnen deze functie zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze functie toegestaan. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen.

De groengebieden zijn vaak tevens bestemd voor de opvang en berging van water, dit is dan ook in de functie opgenomen door dit specifiek op te nemen: waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d., voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's.

Ook nutsvoorzieningen zijn toegelaten, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (de opwekking) van duurzame energie. In de praktijk betekent dit dat in de openbare ruimte bijvoorbeeld zonnepanelen zijn toegelaten (denk aan het bouwen van zonnepanelen op parkeerterreinen, in bermen etcetera).

Verder zijn toegestaan geluidwerende voorzieningen, kunstwerken en kunstobjecten.

In de functie zijn enkele voorzieningen alleen mogelijk als daarvoor eerst een omgevingsvergunning is verleend. Dit betreft het aanleggen van parkeerplaatsen en volkstuinten, moestuinten en/of schooltuinten.

### 5.1.2.2 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Alle doorgaande c.q. ontsluitende wegen, woonstraten en de voet- en fietspaden binnen de hoofdstructuur zijn opgenomen binnen de functie Verkeer. Hierbij horen ook de bijbehorende infrastructurele en civiele voorzieningen zoals bruggen, viaducten, tunnels, hellingen, taluds en dergelijke.

Ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, kunstwerken en water zijn opgenomen. Net als in de functie Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen.

Ook nutsvoorzieningen zijn toegelaten, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (de opwekking) van duurzame energie. In de praktijk betekent dit dat in de openbare ruimte bijvoorbeeld zonnepanelen zijn toegelaten (denk aan het bouwen van zonnepanelen op parkeerterreinen, in bermen etcetera).

Standplaatsen en warenmarkten zijn mogelijk, hierbij kan gedacht worden aan de mogelijkheid tot het organiseren van een markt of braderie. Tot slot zijn terrassen toegestaan. Dit zal in de praktijk alleen voorkomen bij functies zoals horeca welke grenzen aan verblijfsruimte met de functie Verkeer.

### 5.1.2.3 Wonen

De grondgebonden woningen in het plangebied hebben de functie 'Wonen - Steenbrugge'. Indien er sprake is van gestapelde woningen, zoals appartementen, dan is de functie 'Wonen - gestapeld Steenbrugge' opgenomen.

In het gebied zijn voor de woningen specifieke gebruiksregels opgenomen.

In het totale gebied mogen 795 wooneenheden gebouwd worden. Dit gaat om het totaal aan grondgebonden en gestapelde woningen en de woonwagens.

In het moederplan was het mogelijk om in het gebied ook maatschappelijke voorzieningen toe te laten zoals een huisarts, een fysiotherapiepraktijk, een tandartsenpraktijk of een kinderdagverblijf. Diverse van deze functies zijn ook mogelijk binnen een beroep- of bedrijf aan huis. Het vestigen van een kinderdagverblijf wordt afgeraden vanuit de nu nog onbekende gezondheidsaspecten vanuit de geitenhouderij. Om deze reden is ervoor gekozen om deze functies niet bij recht toe te laten.

#### *Woonwagens*

De woonwagenstandplaatsen in het plangebied zijn opgenomen in Artikel 7 Woonwagenstandplaats. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel standplaatsen maximaal zijn toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'.

#### *Beroep en bedrijf aan huis*

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

Naast de mogelijkheden voor een beroep- of bedrijf aan huis geldt in de rest van Deventer dat binnen de woonfuncties ook een kleinschalige kinderopvang gerealiseerd kan worden. In onderhavig uitwerkingsplan is deze mogelijkheid niet bij recht opgenomen vanwege de nog onbekende gezondheidsaspecten vanuit de geitenhouderij. Indien meer duidelijkheid is over de gezondheidsaspecten kan deze functie alsnog met een afwijking van de regels met een buitenplanse vergunning worden toegelaten.

#### *Zorgwoningen*

In de benoemde woonfuncties is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het vestigen van een zorgwoning. Deze mogelijkheid is opgenomen

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

### **5.1.3 Bouwregels**

Hoofdstuk 3 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot het bouwen. De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering. In onderhavig bestemmingsplan gaat het om Bouwregel-16, Bouwregel-21, Bouwregel-22, Bouwregel-25 en Bouwregel-26.

Voorheen waren de functionele regels en de bouwregels opgenomen in één bestemming. Doordat in dit Chw uitwerkingsplan de keuze is gemaakt om de functies op locaties te 'stapelen', is er geen sprake meer van een gemengde bestemming. Aangezien op een locatie wel meerdere functies aanwezig kunnen zijn, maar niet meerdere bouwregels, is ervoor gekozen om de bouwregels in aparte regels op te nemen.

### **5.1.4 Uitwerkingsgebieden**

In hoofdstuk 4 is een artikel opgenomen ten behoeve van een locatie te zuiden van de begraafplaats. Voor deze locatie geldt Artikel 13 Wonen uit te werken - Steenbrugge. Dit houdt in dat op deze locatie een bouwverbod geldt zolang er geen uitgewerkt plan vastgesteld is. De locatie kent een uitwerkingsplicht vanwege de nabijheid van een geitenhouderij. Indien in de toekomst blijkt dat woningbouw op deze locatie geen belemmering is voor de bedrijfsvoering van de geitenhouderij, dan kan de locatie verder ontwikkeld worden, met inachtneming van de dan geldende regelgeving.

### **5.1.5 Dubbelbestemmingen**

Hoofdstuk 5 bevat dubbelbestemmingen. De in dit plan opgenomen dubbelbestemming overlappen de functieregels en bouwregels en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de functie- en bouwregels en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken. Met de dubbelbestemming wordt een zone op de verbeelding aangegeven waar beperkingen gelden voor bijvoorbeeld het gebruik en/of de bouwmogelijkheden. Het gaat hierbij in dit plangebied uitsluitend om de bescherming van Archeologische waarden.

Het doel van de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen is het beperken van gebruiks- en bouwmogelijkheden of juist om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. De toegelaten functie- en bouwregels geven in die gevallen onvoldoende bescherming of mogelijkheden voor het betreffende gebied.

In een gebied kunnen meerdere functieregels en dubbelbestemmingen aanwezig zijn. In een dubbelbestemming zijn ook bouwregels opgenomen, waardoor in een gebied twee bouwregels kunnen gelden.

De dubbelbestemming heeft altijd voorrang op de functie- en de bouwregels uit hoofdstuk 2 en 3. Reden voor deze voorrangsregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Indien er sprake is van meerdere dubbelbestemmingen op één locatie, dan geldt er geen

voorrangsbepaling. De dubbelbestemmingen zijn gelijkwaardig aan elkaar. Dit houdt wel in dat er op bepaalde locaties altijd afgeweken moet worden van het bestemmingsplan om bepaalde bouwwerkzaamheden te kunnen uitvoeren.

### *Leidingen*

Artikel 14 Leiding - Gas: De in het plangebied aanwezige hoofdtransportgasleidingen met de daarbij behorende belemmeringsstrook hebben deze dubbelbestemming gekregen. Binnen deze dubbelbestemming gelden bepalingen met het oog op de bescherming van en de veiligheidssituatie rond deze leiding. Door de regel dat voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, kan controle worden uitgeoefend op met name grondroeringen (bijv. graafactiviteiten in het kader van bouw- en andere activiteiten).

## **5.1.6 Gebiedsaanduidingen**

Hoofdstuk 6 bevat gebiedsaanduidingen. Deze gebiedsaanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een functieregel, bouwregel of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat in dit plangebied om de aanduidingen 'doelgroepen woningbouw Steenbrugge', milieuzone - geurzone 2 en milieuzone - geurzone 1

### Artikel 15 doelgroepen woningbouw Steenbrugge

In Steenbrugge is het wenselijk om regels te stellen aan de woningbouwcategorieën. Op deze categorieën zijn de bepalingen uit de verordening doelgroepen woningbouw Gemeente Deventer 2019 van toepassing. In het moederplan Steenbrugge zijn percentages opgenomen die zijn berekend op het totaal van 1200 te realiseren woningen. Deze percentages gelden nog steeds. Omdat er in de eerste fase reeds 405 wooneenheden zijn gerealiseerd, waaronder 130 sociale huurwoningen, dienen deze woningen bij het totaal opgeteld te worden. Om het toetsen te vergemakkelijken wordt ook in onderhavige regels gerekend met het totaal van 1200 woningen.

De regels gelden voor de categorieën sociale woningbouw, onderverdeeld in sociale huurwoningen, sociale koopwoningen hoog en sociale koopwoningen laag. Ook zijn regels gesteld voor de categorie middeldure huur. Tot slot zal er een minimum aantal woningen in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd moeten worden. Hiermee wordt tevens het collectieve particuliere opdrachtgeverschap bedoeld.

### Artikel 16 milieuzone - geluidsgevoelige functies:

Rond de begraafplaats aan de Raalterweg is vanuit de VNG-richtlijn een zone van 10 meter opgenomen vanwege geluid. Deze zone is op de verbeelding opgenomen middels een gebiedsaanduiding. De regel die hieraan gekoppeld is, geeft aan het niet toegelaten is om geluidgevoelige objecten op te richten binnen deze zone. Tenzij er maatregelen of onderzoek wordt uitgevoerd waaruit blijkt dat de geluidbelasting voldoet aan de daarvoor geldende normen.

### Artikel 17 milieuzone - geurzone 1:

Aan de Raalterweg is een geitenboerderij aanwezig. Ten aanzien van dit bedrijf dient een geurzone van 180 meter in acht wordt genomen, waarbinnen geen geurgevoelige objecten mogen worden opgericht. Deze zone is bepaald met behulp van de V-stacks-berekening. Er is daarbij uitgegaan van het principe van de omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat het rekenpunt voor de geurzone is genomen vanaf de dichtst bij gelegen grens van het bouwvlak (de juridisch planologische perceelsgrens). Met deze bebouwingsvrije zone worden de bestaande rechten van het bedrijf gerespecteerd. Artikel 18 milieuzone - geurzone 2

#### Artikel 18 milieuzone - geurzone 2:

Voor de het crematorium aan de Raalterweg is het aspect geur bepalend. Vanuit het principe van omgekeerde werking dient gemeten vanaf het bouwvlak (de juridisch planologische perceelsgrens van het crematorium) een afstand van 100 meter tot woonbebouwing in acht te worden gehouden. Voor het aspect geluid geldt een afstand van 30 meter en voor andere aspecten 0 meter. In het bestemmingsplan wordt een zone van minimaal 100 meter opgenomen. Deze zone is opgenomen middels de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone 1'.

### **5.1.7 Algemene regels**

Hoofdstuk 7 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg het hele plangebied betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels. Het gaat om algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels en de anti-dubbeltelregel.

#### Artikel 19 Anti-dubbeltelregel:

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik mogelijk is gemaakt, na realisatie daarvan, door feitelijke gebruiksverandering opnieuw (voor een tweede keer) gebruik zou kunnen worden gemaakt. Grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van een bouwplan, mag niet een tweede maal meetellen voor de toelaatbaarheid van andere bouwplannen. De anti-dubbeltelregel is een standaard regel, die is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

#### Artikel 20 Algemene bouwregels:

De bepaling 'Bestaande afstanden en maten' dient om maten en percentages die in het verleden legaal zijn gerealiseerd, maar die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan blijken af te wijken van dat plan, als recht in het nieuwe plan toe staan. Zonder deze bepaling zouden die situaties (mogelijk) onder het overgangsrecht gaan vallen en dan niet als recht zijn toegelaten, maar slechts worden gedoogd. Deze bepaling versterkt de rechtszekerheid. Het gaat hierbij om maatvoering betreffende de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud, alsmede om de locatie of afstand van bouwwerken. Dit zijn onder andere ook bouwwerken die buiten het bouwvlak vallen of buiten een zone bijgebouwen. Ook de afstand tot zijdelingse perceelsgrens en dergelijke valt onder deze bepaling. Indien er sprake is van nieuwbouw dan mogen ook de bestaande afstanden en maten worden aangehouden.

In het plangebied moet worden gezorgd voor voldoende waterberging. Deze normen zijn opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan. In deze planregel is een 'Voorwaardelijke verplichting waterberging' opgenomen dat alleen gebouwd mag worden als wordt er voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Hierbij is een verwijzing opgenomen naar het betreffende beleid.

#### Artikel 21 Algemene gebruiksregels:

In dit artikel zijn meerdere bepalingen opgenomen met betrekking tot algemene regels voor het gebruik van gronden en bouwwerken.

Strijdig gebruik: Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de toegelaten functies. Een aantal functies worden specifiek benoemd als strijdig gebruik, om discussies te vermijden.

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

Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen: In deze voorwaardelijke verplichting is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeren conform de parkeereis uit de Nota parkeernormen 2013 en de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015 of de rechtsopvolgers daarvan. Voorts is een lid opgenomen om ook voor de behoefte in ruimte voor laden en lossen de Nota parkeernormen 2013 en de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015 van toepassing te laten zijn. Het is mogelijk om van deze regel af te wijken middels een omgevingsvergunning. Deze afwijkingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast indien dat in het betreffende beleid is opgenomen en onder de daarin bepaalde voorwaarden of als er andere zwaarwegende belangen zijn die het afwijken hiervan rechtvaardigen.

Voorwaardelijke verplichting waterberging: In het plangebied moet worden gezorgd voor voldoende waterberging. Deze normen zijn opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan. In deze planregel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij een verwijzing is opgenomen naar het betreffende beleid.

#### Artikel 22 Algemene afwijkingsregels:

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

#### Artikel 23 Algemene wijzigingsregels:

Wijziging bestemmings- en bouwvlakken: Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken (vlakken met eenzelfde toegelaten functie) en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

### **5.1.8 Overgangs- en slotregels**

#### Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotregels:

Het overgangsrecht bestaat uit drie delen, namelijk overgangsrecht voor bouwwerken, ten aanzien van het gebruik en het persoonsgebonden overgangsrecht.

Het overgangsrecht is een regeling die erin voorziet dat oude situaties, die ten tijde van een vorige bestemmingsplan al bestonden en mochten bestaan, maar die in strijd zijn met het daarop volgende bestemmingsplan, mogen blijven bestaan. Het overgangsrecht heeft als doel bij de invoering van nieuwe bestemmingsregels, bescherming te bieden aan gevestigde belangen of verkregen rechten.

Het overgangsrecht is in principe bedoeld als uitsterfconstructie. De gedachte daarachter is dat een ongewenste situatie in beginsel tijdens de periode waarvoor het bestemmingsplan geldt, wordt beëindigd. Overgangsbepalingen in een bestemmingsplan zijn meestal gesplitst in twee zaken, namelijk die ten aanzien van het bouwen en die betreffende het gebruik.



## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.1 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.2 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is.

De grond binnen het plangebied is 72% eigendom van de gemeente voor 28% is de grond eigendom van een ontwikkelaar, met deze ontwikkelaar is een overeenkomst aangegaan tot aan en verkoop van gronden. De uitvoering hiervan is opgenomen in de grondexploitatie van de gemeente, deze grondexploitatie laat een batig resultaat zien.

Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit uitwerkingsplan is hiermee aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Inspraak*

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraak gehouden. De omwonenden van het plangebied hebben kennis genomen van het stedenbouwkundig plan. Er zijn meerdere informatiemomenten geweest waarin de plannen zijn toegelicht. Daarbij is onderhavig uitwerkingsplan een uitwerking van het reeds in 2010 opgestelde moederplan Steenbrugge, waarin al duidelijk was dat het gebied als woongebied zou worden uitgewerkt. Daarom is besloten om de inspraak op het uitwerkingsplan achterwege te laten. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp uitwerkingsplan.

#### *Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding



van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Omdat met alle Overijsselse gemeenten woonafspraken zijn gemaakt, is voor de kleine woningbouwplannen de voortoets in de vooroverlegfase vervallen. Het gaat om plannen met minder dan 7 woningen. Alle overige woningbouwplannen (groter dan 6 woningen) moeten wel voor het vooroverleg aan ons worden aangeboden. Onderhavig bestemmingsplan betreft een woningbouwplan van meer dan 6 woningen. Vooroverleg met de provincie is noodzakelijk.

Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van 795 wooneenheden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de behoefte aan de woningen en hoe het plan past binnen het provinciale en gemeentelijk beleid.

Via een elektronische kennisgeving is op xxx de provinciale eenheid Ruimte en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het concept uitwerkingsplan "Chw Steenbrugge 2e uitwerking". Vanuit de provincie is op het concept uitwerkingsplan aangegeven dat xxxx.PM

In het kader van de regionale woonafspraken is het concept bestemmingsplan voorgelegd aan de 2 gemeenten binnen de subregio (Raalte en Olst-Wijhe). PM

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

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is via het doorlopen van de watertoets betrokken bij het concept bestemmingsplan. De waterparagraaf is opgenomen in paragraaf 4.4.

# **Regels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 *plan*

het **Chw Steenbrugge 2e uitwerking** met identificatienummer NL.IMRO.0150.Chw015U-VG01 van de gemeente Deventer;

#### 1.2 *uitwerkingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### 1.3 *bestemmingsplan*

het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, plandeel A, van de gemeente Deventer, de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw001A-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

#### 1.4 *aanbouw*

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

#### 1.5 *aanduiding*

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

#### 1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.7 ambachtelijkbedrijf**

een bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

### **1.8 bebouwing**

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

### **1.9 bebouwingspercentage**

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

### **1.10 Bed and Breakfast-voorziening**

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

### **1.11 beroep of bedrijf aan huis**

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

### **1.12 bestaandeafstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktemateren dakvorm**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm van een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;

**1.13** *bestaandgebruik*

gebruik van grond(en) en (een) bouwwerk(en) zoals dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaat of rechtens mag bestaan, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

**1.14** *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.15** *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde toegelaten functie;

**1.16** *bevoegd gezag*

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**1.17** *bijgebouw*

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

**1.18** *bouwen*

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.19** *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

**1.20** *bouwperceel*

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.21 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.22 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.23 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.24 bouwwijze**

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

**1.25 dak**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.26 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.27 dienstverlening**

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

**1.28 duurzame energie**

vormen van hernieuwbare energie die verkregen worden uit andere dan fossiele brandstoffen (zoals aardgas). Hieronder wordt onder andere begrepen energie die uit wind, stromend water, zonnestraling en aardwarmte wordt verkregen, maar ook energie die vrijkomt bij verwerking van afval (vooral verbranding) of biomassa. Het gaat om energie waarbij, door het gebruik ervan, het leefmilieu en de mogelijkheden voor toekomstige generaties niet worden benadeeld;

**1.29 duurzame energievoorziening**

een voorziening die het mogelijk maakt om een gebouw te voorzien van duurzame energie;

**1.30 eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.31 erf**

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

**1.32 extensieve dagrecreatie**

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie en natuurspeelplaatsen;

**1.33 gebouw**

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

**1.34 geluidbelasting**

de geluidbelasting vanwege een weg of een spoorweg;

**1.35 geluidgevoeligfuncties**

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidgevoelig object wordt aangemerkt;



**1.36 geluidgevoeligeobjecten**

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

**1.37 gevellijn**

de in een bouwvlak als zodanig aangegeven bouwgrens;

**1.38 groepsrisico**

De kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting die ontstaat door een ongeval met gevaarlijke stoffen;

**1.39 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

**1.40 hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige toegelaten functie van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegelaten functie het belangrijkste is;

**1.41 industriële restwarmte**

energie in de vorm van warmte die vrijkomt bij energieomzetting bij industriële processen en welke in dit proces niet wordt benut voor hergebruik;

**1.42 kantoor**

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodaties (uitgezonderd de daarvoor uitgesloten locaties);

**1.43 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.44 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

**1.45 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

**1.46 peil**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. voor een bouwwerk drijvend op het water: de waterspiegel;
- d. voor een bouwwerk in of over het water, geen drijvend bouwwerk zijnde: de hoogte van het terrein ter plaatse van het punt dat het meest nabij ligt aan waar het water grenst aan het vasteland;

**1.47 plaatsgebondenrisico**

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

**1.48 seksinrichting**

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

**1.49 sociale koopwoning**

een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals nader omschreven in artikel 1 sub b van de verordening doelgroepen woningbouw Gemeente Deventer 2019, en dat de subcategorieën sociale koopwoning laag en sociale koopwoning hoog omvat;

**1.50 sociale koopwoninghoog**

een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van EUR 180.000,00 tot maximaal EUR 200.000,00;

**1.51 sociale koopwoninglaag**

een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot EUR 180.000,00;

**1.52 sociale woningbouw**

het geheel van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen;

**1.53 verordening doelgroepenwoningbouw Gemeente Deventer 2019**

De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Deventer is vastgesteld op 27 november 2019 en in werking is getreden op 13 december 2019 en de daaropvolgende wijzigingen, zoals deze luidt op het moment van de terinzage legging van het ontwerp van dit plan.

**1.54 uitbouw**

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

**1.55 volkstuin**

grond waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld;

**1.56 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.57 weg**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.58 wijziging**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.59 wonen, in gestapeldevorm**

een gebouw, dat uit meerdere geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

**1.60 woning/wooneenheid**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

**1.61 woonwagen**

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

**1.62 woonwagenstandplaats**

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

### **1.63 zorgwoning**

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

## Artikel 2      **Wijze van meten**

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

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

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

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

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

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

### **2.4      de dakhelling:**

de helling van het dakvlak, gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

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

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

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

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



## Hoofdstuk 2    Functieregels

### Artikel 3    Groen

#### 3.1    *Toegelatenfuncties*

Ter plaatse van de functie Groen is toegelaten:

- a. een park en/of plantsoen;
- b. overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- c. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- d. in- en uitritten;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- g. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. kunstobjecten;
- l. parkeervoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 3.2.1;
- m. volkstuinen, moestuinen en/of schooltuinen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 3.2.1;

met de daarbij behorende voorzieningen.

#### 3.2    *Afwijken van de toegelatenfuncties*

##### 3.2.1    *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.1 onder l en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- b. artikel 3.1 onder m en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van volkstuinen, moestuinen en/of schooltuinen.

##### 3.2.2    *Toepassingsvoorwaarden*

- a. De in artikel 3.2.1 onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:
  1. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
  2. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.
- b. De in artikel 3.2.1 onder b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;



4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
6. de parkeersituatie;
7. de sociale veiligheid.

## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Toegelatenfuncties

Ter plaatse van de functie Verkeer is toegelaten:

- a. wegen en (woon)straten, met daarbij behorende bruggen, viaducten, tunnels, hellingen, taluds en soortgelijke voorzieningen;
- b. voet- en fietspaden, verhardingen;
- c. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- h. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- i. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (van de opwekking) van duurzame energie;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. kunstwerken;
- l. kunstobjecten;
- m. standplaatsen en warenmarkten;
- n. terrassen;

met de daarbij behorende voorzieningen.

## Artikel 5 Wonen - Steenbrugge

### 5.1 Toegelatenfuncties

Ter plaatse van de functie Wonen - Steenbrugge is toegelaten:

- a. het wonen, in niet gestapelde vorm;
  1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 21.2;
  2. het totaal aantal wooneenheden binnen de functies Wonen - Steenbrugge, Wonen - gestapeld Steenbrugge en Woonwagenstandplaats mag niet meer bedragen dan 795;
- b. zorgwoningen, in niet gestapelde vorm, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 5.2;
- c. volkstuinten, moestuinten en schoolwerktuinen;
- d. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (van de opwekking) van duurzame energie;
- e. wegen;
- f. paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. verblijfsgebieden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water;

met de daarbij behorende voorzieningen.

### 5.2 Afwijken van de toegelatenfuncties

#### 5.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 en worden toegestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

#### 5.2.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

### 5.3 Voorwaardelijkeverplichtingnatuurinclusiefgebruikgronden en bouwwerken

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van de functie Wonen - Steenbrugge is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uiterlijk binnen 2 jaar het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen zijn de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen, weergegeven in het goedgekeurde inrichtings/uitvoeringsplan, als bedoeld in artikel 8.2 uitgevoerd;
- b. de onder a bedoelde maatregelen worden duurzaam in stand gehouden.

#### **5.4 Afwijken van de toegelatenfuncties**

##### **5.4.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 onder a en b en worden toegestaan dat gestapelde woningen danwel gestapelde zorgwoningen worden opgericht.

##### **5.4.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

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

## Artikel 6 Wonen - gestapeld Steenbrugge

### 6.1 Toegelatenfuncties

Ter plaatse van de functie Wonen - gestapeld Steenbrugge is toegelaten:

- a. het wonen, in gestapelde vorm;
  1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 21.2;
  2. het totaal aantal wooneenheden binnen de functies Wonen - Steenbrugge en Wonen - gestapeld Steenbrugge en Woonwagenstandplaats mag niet meer bedragen dan 795;
- b. zorgwoningen, in gestapelde vorm, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 6.2;
- c. volkstuinten, moestuinten en schoolwerktuinen;
- d. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (van de opwekking) van duurzame energie;
- e. wegen;
- f. paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. verblijfsgebieden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water;

met de daarbij behorende voorzieningen.

### 6.2 Afwijken van de toegelatenfuncties

#### 6.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

#### 6.2.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

### 6.3 Voorwaardelijkeverplichtingnatuurinclusiefgebruikgronden en bouwwerken

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van de functie Wonen - gestapeld Steenbrugge is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uiterlijk binnen 2 jaar het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen zijn de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen, weergegeven in het goedgekeurde inrichtings/uitvoeringsplan, als bedoeld in artikel 9.2 uitgevoerd;
- b. de onder a bedoelde maatregelen worden duurzaam in stand gehouden.

## **Artikel 7      Woonwagenstandplaats**

### **7.1      Toegelatenfuncties**

Ter plaatse van de functie Woonwagenstandplaats is toegelaten:

- a. woonwagenstandplaatsen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonwagenstandplaatsen' mag het aantal woonwagenstandplaatsen niet meer bedragen dan is aangeduid;
  2. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 21.2;

met de daarbij behorende voorzieningen.

### **7.2      Voorwaardelijkeverplichtingnatuurinclusiefgebruikgronden en bouwwerken**

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van de functie Woonwagenstandplaats is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uiterlijk binnen 2 jaar het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woonwagens zijn de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen, weergegeven in het goedgekeurde inrichtings/uitvoeringsplan, als bedoeld in artikel 10.2, uitgevoerd;
- b. de onder a bedoelde maatregelen worden duurzaam in stand gehouden.

## Hoofdstuk 3      **Bouwregels**

### Artikel 8      **Bouwregel-16**

#### 8.1      **Bouwregels**

Ter plaatse van de 'Bouwregel-16' gelden de volgende regels:

##### 8.1.1      *Algemeen*

- a. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangeduid;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
  1. Op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. Op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. Op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen.

##### 8.1.2      *Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen*

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b hoeft de voorgevel ter plaatse van de functie 'Wonen - Steenbrugge' niet in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
- e. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' anders is aangeduid;
- f. in afwijking van het gestelde in lid e mag het hoofdgebouw plat worden afgedekt indien ter plaatse van de aanduiding maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de aangeduide goothoogte gelijk is aan de aangeduide bouwhoogte.

##### 8.1.3      *Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a mogen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de functie 'Wonen - Steenbrugge' uitsluitend op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, of 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- d. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag:



1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>, 0 m bedragen;
2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen

#### 8.1.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a mogen overkappingen en carports ter plaatse van de functie 'Wonen - Steenbrugge' uitsluitend op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer mag dan 2 m bedragen.

### 8.2 **Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen**

Het bouwen van gebouwen volgens het bepaalde in 8.1.2 is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt natuurinclusief gebouwd. Hiervan is sprake als voldoende punten worden behaald door de uitvoering van maatregelen uit Bijlage 2 Checklist Natuurinclusief bouwen Steenbrugge;
  1. van voldoende punten is sprake als per woning minimaal 15 punten worden behaald;
- b. uit een inrichtings/uitvoeringsplan blijkt welke maatregelen worden gerealiseerd;
- c. uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen, moeten de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen uit het inrichtings/uitvoeringsplan zijn gerealiseerd;
- d. de onder c bedoelde maatregelen moeten duurzaam in stand worden gehouden;
- e. het onder b bedoelde inrichtings/uitvoeringsplan wordt aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen en dienen door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.

### 8.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 8.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 8.1.2 onder d en toestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag worden verhoogd met ten hoogste 2 m ten behoeve van de realisering van een dakopbouw en/of dakkapel;
- b. artikel 8.1.2 onder e en toestaan dat het hoofdgebouw wordt afgedekt met een andere dakvorm.
- c. artikel 8.1.3 onder a en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen' mag worden gebouwd, mits:
  1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m of 0,5 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
  3. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- d. artikel 8.1.3 onder g en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m;
- e. artikel 8.1.4 onder a en toestaan dat een overkapping en/of carport buiten het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen' mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met

dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;

### 8.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid;
- h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

## Artikel 9      **Bouwregel-21**

### 9.1      **Bouwregels**

Ter plaatse van de 'Bouwregel-21' gelden de volgende regels:

#### 9.1.1      *Hoofdgebouwen*

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen

#### 9.1.2      *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen',
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 10%;
- c. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen, of niet meer dan 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag:
  1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>, 0 m bedragen;
  2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen.

#### 9.1.3      *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

### 9.2      **Voorwaardelijkeverplichtingnatuurinclusiefbouwen**

Het bouwen van gebouwen volgens het bepaalde in 9.1 is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt natuurinclusief gebouwd. Hiervan is sprake als voldoende punten worden behaald door de uitvoering van maatregelen uit Bijlage 2 Checklist Natuurinclusief bouwen Steenbrugge;
  1. van voldoende punten is sprake als per woning minimaal 15 punten worden behaald;
- b. uit een inrichtings/uitvoeringsplan blijkt welke maatregelen worden gerealiseerd;
- c. uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen, moeten de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen uit het inrichtings/uitvoeringsplan zijn gerealiseerd;
- d. de onder c bedoelde maatregelen moeten duurzaam in stand worden gehouden;

- e. het onder b bedoelde inrichtings/uitvoeringsplan wordt aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen en dienen door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **9.3.1 Afwijking**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 9.1.2 onder g en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag worden verkleind tot 0 m.
- b. artikel 9.1.3 en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m;

#### **9.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid;
- h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

## Artikel 10    **Bouwregel-22**

### 10.1    **Bouwregels**

Ter plaatse van de 'Bouwregel-22' gelden de volgende regels:

#### 10.1.1    *Woonwagen*

- a. per woonwagenstandplaats is maximaal één woonwagen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 4,5 m bedragen; willen we hier 5 meter opnemen? Dan is dit een afwijking van de standaard en moeten we misschien een aanduiding opnemen op de verbeelding (bouwhoogte opnemen?)
- c. de oppervlakte van een woonwagen, inclusief aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, mogen niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 10.1.2    *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

- a. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte van bijgebouwen mogen niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 10.1.3    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.

### 10.2    **Voorwaardelijkeverplichtingnatuurinclusiefbouwen**

Het bouwen van woonwagens volgens het bepaalde in 10.1 is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt natuurinclusief gebouwd. Hiervan is sprake als voldoende punten worden behaald door de uitvoering van maatregelen uit bijlage Bijlage 2 Checklist Natuurinclusief bouwen Steenbrugge;
  1. van voldoende punten is sprake als per woonwagen minimaal 15 punten worden behaald;
- b. uit een inrichtings/uitvoeringsplan blijkt welke maatregelen worden gerealiseerd;
- c. uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woonwagens, moeten de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen uit het inrichtings/uitvoeringsplan zijn gerealiseerd;
- d. de onder c bedoelde maatregelen moeten duurzaam in stand worden gehouden;
- e. het onder b bedoelde inrichtings/uitvoeringsplan wordt aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen en dienen door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.

## **Artikel 11    Bouwregel-25**

### **11.1    *Bouwregels***

Ter plaatse van de 'Bouwregel-25' gelden de volgende regels:

#### **11.1.1    *Gebouwen***

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de maximale oppervlakte per bouwvlak mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 onder a, b en c mogen buiten het bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### **11.1.2    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mogen niet meer dan 7 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mogen niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van ballenvangers mogen niet meer dan 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- f. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **11.1.3    *Volkstuinen***

In afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 en 11.1.2 mag ten dienste van de functie volkstuinen, moestuinen en/of schooltuinen niet worden gebouwd.

### **11.2    *Afwijken van de bouwregels***

#### **11.2.1    *Afwijking***

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 11.1.3 in die zin dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de functie volkstuinen, moestuinen en/of schooltuinen kunnen worden gebouwd, mits:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m bedraagt.

#### **11.2.2    *Toepassingsvoorwaarden***

De in het artikel 11.2.1 onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

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

- i. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

### **11.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en de inrichting van de betreffende gronden, indien zij een omgevingsvergunning voor de realisatie van volkstuinen, moestuinen en/of schooltuinen als bedoeld in artikel 11.2 willen verlenen.

## Artikel 12    **Bouwregel-26**

### 12.1    **Bouwregels**

Ter plaatse van de 'Bouwregel-26' gelden de volgende regels:

#### 12.1.1    *Gebouwen*

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 12.1.1 sub a en b mogen buiten het bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 12.1.2    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mogen niet meer dan 7 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mogen niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- e. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.





## Hoofdstuk 4      Uitwerkingsgebieden

### Artikel 13      Wonen uit te werken - Steenbrugge

#### 13.1      *Bestemmingsomschrijving*

Ter plaatse van de functie Wonen uit te werken - Steenbrugge is toegelaten:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 21.2;

met de daarbij behorende tuinen en erven;

tevens zijn toegelaten:

- b. horecabedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 3a of 3b;
- c. wegen;
- d. paden;
- e. verblijfsgebieden
- f. volkstuinen, moestuinen en schoolwerktuinen;
- g. groenvoorzieningen en
- h. water.

#### 13.2      *Uitwerkingsregels*

Burgemeester en wethouders werken artikel 13.1 uit in één of meerdere uitwerkingsplan(nen) met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal te realiseren woningen in het gebied Steenbrugge dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma en mag in elk geval niet meer bedragen dan 1200. Het gebied Steenbrugge omvat de gronden binnen de toegelaten functie Wonen uit te werken - Steenbrugge, alsmede de gronden waarvoor reeds een uitwerkingsplan van kracht is geworden;
- b. aan de uitwerkingsplannen dient een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld (voorlopig ontwerp) stedenbouwkundig plan ten grondslag te liggen;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van woningen in niet-gestapelde vorm bedragen respectievelijk 10 m en 14 m;
- d. de maximale bouwhoogte van woningen in gestapelde vorm bedraagt 20 m;
- e. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren woningen, waarbij uitgangspunt is dat minimaal 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd;
- f. de ontsluiting voor autoverkeer zal geschieden aan de zijde van de Raalterweg en de Karel de Grotelaan.
- g. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de vóór de vaststelling van het plan verleende hogere grenswaarde mag niet worden overschreden;

### **13.3 Bouwregels**

Ter plaatse van functie Wonen uit te werken - Steenbrugge gelden de volgende bouwregels:

- a. indien en zolang een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 13.2 nog niet van kracht is geworden, mag op de in artikel 13.1 bedoelde gronden niet worden gebouwd.

### **13.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **13.4.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.3, en toestaan dat op gronden als bedoeld in artikel 13.1 wordt gebouwd.

#### **13.4.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

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

## Hoofdstuk 5 Dubbelbestemmingen

### Artikel 14 Leiding - Gas

#### 14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een gasleiding;

met de daarbij behorende

- b. belemmeringenstrook;
- c. voorzieningen.

#### 14.2 Bouwregels

##### 14.2.1 Algemeen

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

#### 14.3 Afwijken van de bouwregels

##### 14.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2.1 worden toegestaan dat de in de desbetreffende andere bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 5, 6 en 7, genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

##### 14.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 14.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad;
- c. voorafgaand aan de beslissing omtrent vergunningverlening als bedoeld in artikel 14.3.1 advies is uitgebracht door de betreffende leidingbeheerder.

#### 14.4 Specifiekegebruiksregels

##### 14.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze dubbelbestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg heeft dat de betreffende leiding niet eenvoudig bereikbaar is voor de leidingbeheerder.

## **14.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **14.5.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1 onder a en worden toegestaan dat onbebouwde gronden worden gebruikt ten behoeve van opslag-, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg heeft dat de betreffende leiding niet eenvoudig bereikbaar is voor de leidingbeheerder.

### **14.5.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad;
- b. voorafgaand aan de beslissing omtrent vergunningverlening als bedoeld in artikel 14.5.1 advies is uitgebracht door de betreffende leidingbeheerder.

## **14.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **14.6.1 Vergunningplicht**

Behoudens het bepaalde in artikel 14.6.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
3. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, ontginnen, woelen, diepploegen, mengen, het aanleggen van drainage en overige grondbewerkingen;
4. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
5. het aanbrengen of het rooien van bomen en/of diepwortelende beplantingen;
6. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
7. het permanent opslaan van goederen;
8. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### **14.6.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 14.6.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was;
- d. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

### **14.6.3 Toepassingsvoorwaarden**

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 14.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad;
- b. voorafgaand aan de beslissing omtrent vergunningverlening als bedoeld in artikel 14.6.1 advies is

uitgebracht door de betreffende leidingbeheerder.



## Hoofdstuk 6 Gebiedsaanduidingen

### Artikel 15 doelgroepen woningbouw Steenbrugge

#### 15.1 Toegelatenfuncties

Ter plaatse van de aanduiding 'doelgroepen woningbouw Steenbrugge' gelden, in aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4 de volgende regels:

- a. onderstaande percentages worden berekend aan de hand van het totaal aantal toegelaten woningen in het moederplan Steenbrugge, namelijk 1200 woningen;
- b. in het plangebied mag niet minder dan 30% en niet meer dan 45% van de woningen worden gebouwd als sociale woningbouw, met dien verstande dat:
  1. niet minder dan 10% en niet meer dan 25% van de woningen mag worden gebouwd als sociale huurwoning;
  2. niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd als woning in de categorie sociale koop hoog;
  3. niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd als woning in de categorie sociale koop laag;
- c. in het plangebied mag niet minder dan 2% van de woningen worden gebouwd in de categorie middeldure huur;
- d. in het plangebied mag niet minder dan 10% van de woningen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.
- e. indien sprake is van een categorie zoals hiervoor benoemd, dient voldaan te worden aan de bepalingen zoals opgenomen in de verordening doelgroepen woningbouw Gemeente Deventer 2019.



## **Artikel 16 milieuzone - geluidsgevoelige functies**

### **16.1 Gebruiksregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functies' is de oprichting van geluidsgevoelige objecten niet toegelaten, behoudens voor zover door het aanbrengen van hinderbeperkende maatregelen dan wel middels onderzoek is aangetoond dat hiertegen geen bezwaren bestaan gelet op de feitelijke milieuhinder.

## **Artikel 17 milieuzone - geurzone 1**

### **17.1 Gebruiksregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone 1' is de oprichting van geurgevoelige objecten niet toegelaten.

### **17.2 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.1 voor het toestaan van geurgevoelige objecten die op grond van de ter plaatse geldende functieregels zijn toegelaten, voor zover de nabij gelegen agrarische bedrijven daardoor niet extra in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

## **Artikel 18 milieuzone - geurzone 2**

### **18.1 Gebruiksregels**

Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - geurzone 2 is de oprichting van geurgevoelige objecten niet toegelaten.

## **Hoofdstuk 7      Algemene regels**

### **Artikel 19      Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 20 Algemene bouwregels**

### **20.1 Bestaande afstanden en maten**

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 3 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

### **20.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging**

#### **20.2.1 Bouwregels**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken binnen de functies 'Wonen - Steenbrugge', 'Wonen - gestapeld Steenbrugge' of 'Woonwagenstandplaats' wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in waterberging binnen deze functie overeenkomstig het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020';
- b. Als het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020' wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

## Artikel 21 Algemene gebruiksregels

### 21.1 Strijdiggebruik

- a. Er is sprake van strijdig gebruik indien gronden en bouwwerken anders worden gebruikt dan bepaald in de ter plaatse toegelaten functie(s);
- b. Tot een strijdig gebruik, strijdig met de toegelaten functie(s), wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
  2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een speelautomatenhal;
  3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kinderboerderij;
  4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstof;
  5. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de toegelaten functie(s) gerichte beheer van de gronden;
  6. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel waarbij geen sprake is van incidenteel, in beperkte mate, en voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de overige op het perceel toegelaten activiteiten, met uitzondering van gronden waarbij middels een specifieke functie detailhandel is toegelaten;
  7. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;

### 21.2 Beroep of bedrijf aan huis

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

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

### **21.3 Voorwaardelijkeverplichtingparkeren auto's en fietsen, laden en lossen**

#### **21.3.1 Gebruiksregels**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- c. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

#### **21.3.2 Afwijken van de gebruiksregels**

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 21.3.1 onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

#### **21.3.3 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer.

### **21.4 Voorwaardelijkeverplichtingwaterberging**

#### **21.4.1 Gebruiksregels**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden binnen de functies 'Wonen - Steenbrugge, 'Wonen - gestapeld Steenbrugge' of 'Woonwagenstandplaats' wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in waterberging binnen deze functie overeenkomstig het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020';
- b. Als het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020' wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

#### **21.4.2 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de functies 'Wonen - Steenbrugge, 'Wonen - gestapeld Steenbrugge' of 'Woonwagenstandplaats' zonder dat hierin in voldoende mate is

voorzien in waterberging binnen deze functie overeenkomstig het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020'.



## **Artikel 22    Algemene afwijkingsregels**

### **22.1    Algemene afwijkingsregels**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

## Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

### 23.1 *Wijzigingbestemmings-en bouwvlakken*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. er dient te zijn voldaan aan alle geldende milieukwaliteitseisen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de parkeersituatie;
  5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  6. de sociale veiligheid.



## Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotregels

### Artikel 24 Overgangsrecht

#### 24.1 Overgangsrechtbouwwerken

##### 24.1.1 Algemeen

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

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

##### 24.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 24.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 24.1.1 met maximaal 10%.

##### 24.1.3 Uitzondering

Artikel 24.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 24.2 Overgangsrechten aanzien van het gebruik

##### 24.2.1 Algemeen

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

##### 24.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 24.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 24.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 24.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 24.2.4 Uitzondering

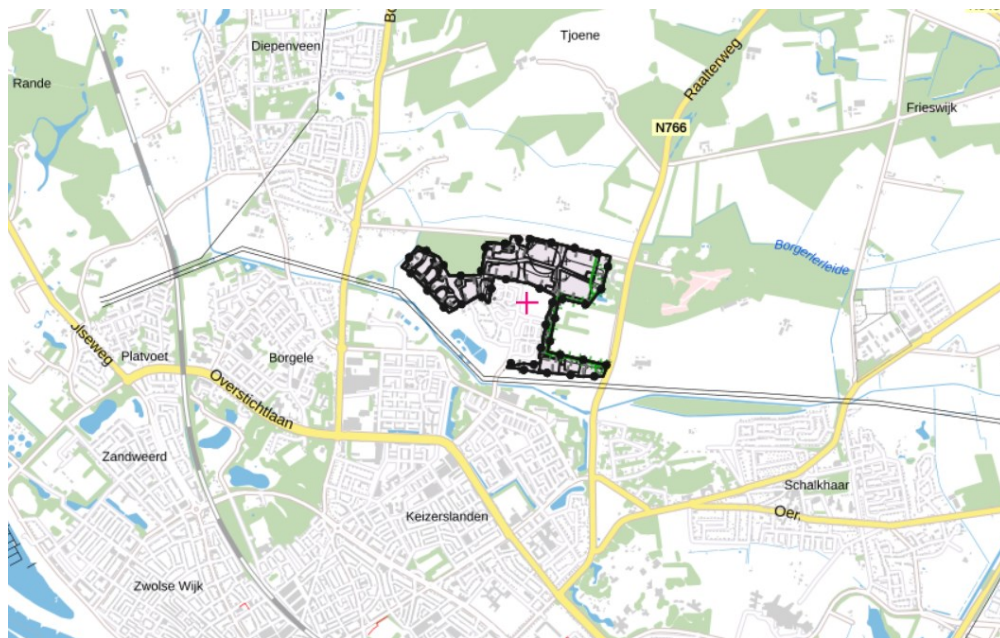
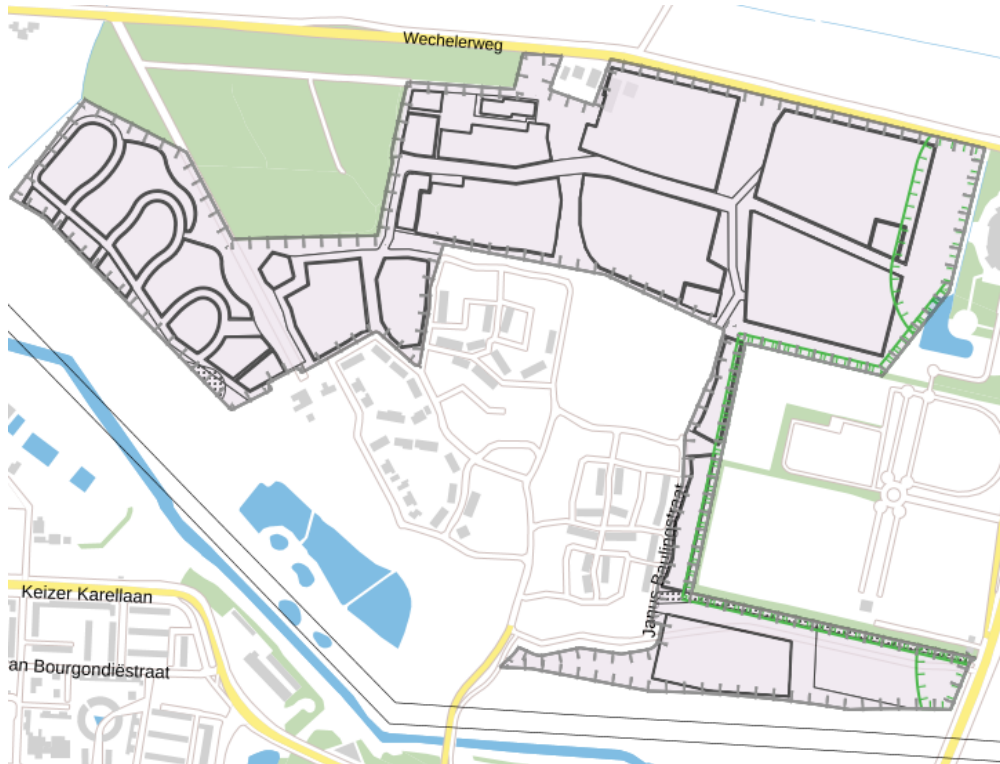
Artikel 24.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 25 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het Chw Steenbrugge 2e uitwerking'

Het digitaal Chw uitwerkingsplan Steenbrugge, 2<sup>e</sup> uitwerking is te raadplegen via de volgende link:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw015U-VG01>



# Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Chw uitwerkingsplan  
Steenbrugge, 2<sup>e</sup> uitwerking

Gemeente Deventer  
September 2021

# Inhoud

<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
PROCEDURE .....	3
ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN .....	3
OVERZICHT WIJZIGINGEN UITWERKINGSPLAN.....	3
<b>2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN</b> .....	<b>4</b>
RECLAMANT 1.....	4
RECLAMANT 2.....	5
<b>3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN</b> .....	<b>12</b>



# 1. INLEIDING

## **Procedure**

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 18 mei 2021 besloten het 'Chw uitwerkingsplan Steenbrugge, 2<sup>e</sup> uitwerking' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 27 mei tot en met woensdag 7 juli 2021 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

De zienswijzen hebben deels geleid tot het aanpassen van het Chw uitwerkingsplan.

## **Ontvankelijkheid zienswijzen**

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft ter inzage gelegen tot en met woensdag 7 juli 2021. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn voorzien van de benodigde gegevens en zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

## **Overzicht wijzigingen uitwerkingsplan**

Naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen wordt het uitwerkingsplan gewijzigd vastgesteld. Het betreft de volgende wijzigingen:

### Regels

- In artikel 5.1 Wonen – Steenbrugge wordt opgenomen dat zorgwoningen uitsluitend zijn toegelaten indien daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.
- In artikel 5.2 is de afwijkingsbevoegdheid tot het gebruiken van gebouwen als zorgwoning opgenomen, inclusief de daar bij behorende toepassingsvoorwaarden.
- In artikel 6.1 Wonen – gestapeld Steenbrugge wordt opgenomen dat zorgwoningen uitsluitend zijn toegelaten indien daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.
- In artikel 6.2 is de afwijkingsbevoegdheid tot het gebruiken van gebouwen als zorgwoning opgenomen, inclusief de daar bij behorende toepassingsvoorwaarden.
- Hoofdstuk 4 Uitwerkingsgebieden is toegevoegd, met daarin artikel 13 Wonen uit te werken – Steenbrugge.

### Verbeelding

- Leiding-Gas wordt aangepast
  - Bestemmingsvlakken en bouwvlak ten zuiden van begraafplaats worden aangepast
- Ten zuiden van de begraafplaats wordt een uitwerkingsgebied "Wonen uit te werken Steenbrugge" opgenomen. ...

### Toelichting

In de toelichting wordt in een aantal hoofdstukken, waaronder in hoofdstuk 4, planopzet, de aanpassingen in de regels toegelicht.

## 2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

### **Reclamant 1**

#### **Samenvatting**

- 1 Reclamant geeft aan dat er binnen het plangebied twee hogedruk aardas transportleidingen aanwezig zijn. Het gaat om de leidingen A-651 en N-551-20.
  - a Leiding N-551-20 is niet voorzien van de juiste belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding. Reclamant verzoekt om op de verbeelding van het uitwerkingsplan de juiste belemmeringenstrook op te nemen.
  - b Binnen een deel van het plangebied is een te brede dubbelbestemming Leiding-Gas opgenomen. Reclamant verzoekt om op de verbeelding van het uitwerkingsplan de reguliere belemmeringenstrook van 5 respectievelijk 4 meter aan weerszijde van de leidingen op te nemen.

#### **Beantwoording**

- 1 De ligging van de leidingen is bekend. Bij het opstellen van de verbeelding is echter gebruik gemaakt van verouderde gegevens waardoor de belemmeringenstrook onjuist is opgenomen.
  - a De belemmeringstrook rond de leiding N-551-20 is inderdaad niet op een juiste manier opgenomen. Dit zal bij het vast te stellen uitwerkingsplan worden hersteld.
  - b De dubbelbestemming is inderdaad te breed. Bij het vast te stellen uitwerkingsplan zal de juiste breedte worden opgenomen zoals voorgesteld door reclamant.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zal het uitwerkingsplan worden gewijzigd door op de verbeelding de belemmeringstrook behorende bij de twee leidingen met een juiste breedte op te nemen als dubbelbestemming Leiding-Gas.

## Reclamant 2

### Samenvatting

- 1 Reclamanten geven aan dat de plannen meerdere malen door de gemeente aan hen zijn gepresenteerd, maar het verbaast reclamanten dat daarbij nooit inspraak is gepleegd. Reclamanten hebben meerdere malen gevraagd om voor de presentatie de actuele stukken te ontvangen, maar daar is nooit gehoor aan gegeven.
  - a
    - i Reclamanten vinden dat het plan op geen enkele wijze rekening houdt met de agrarische elementen van hun boerderijwoning binnen het Sallands landschap en de stedenbouwkundige inpassing. In de presentaties van gemeente Deventer werd de woonboerderij nog als ankerpunt in de spie genoemd met daar omheen passende agrarische elementen in de vorm van schuren. Nu komt de woonboerderij in het hele plan niet meer terug.
    - ii Het appartementencomplex 'Boerderij Sallandse Bosje' staat zeer dicht op de kavel van reclamanten en wordt 2 bouwlagen met een kap, waarbij woonlagen op de eerste verdieping en in de kap komen. Een boerderij plaatsen naast een bestaande boerderij past niet binnen het Sallands landschap, daar staan de boerderijen (ver) uit elkaar. Reclamanten verzoeken het appartementencomplex in westelijke richting te verplaatsen waardoor meer afstand met hun kavel ontstaat, bijvoorbeeld door de parkeerplaatsen onder de appartementen te plaatsen;
    - iii Het referentiebeeld van de 'boerderij' is afkomstig van een complex in omgeving Rotterdam. Reclamanten verzoeken om het referentiebeeld te vervangen door een beeld van een appartementencomplex in schuurstijl die past binnen het Sallands landschap en binnen de bouwvolumes in de rest van het plan.
    - iv Reclamanten verzoeken de omvang van het appartementencomplex te reduceren door het volume in verhouding te brengen met de rest van de bestaande en nieuwe gebouwen in het plan vergelijkbaar met 'de Erven'.
    - v Reclamant verwachten dat er mogelijk veel overlast ontstaat op hun kavel door buitenverlichting, geluid en heel veel zichtlijnen vanaf ramen, balkons en galerij aan de noord- en oostzijde. Reclamanten verzoeken de gemeente om dit te voorkomen, bijvoorbeeld door balkons en galerij op de oost- en noordzijde onmogelijk te maken en ontsluiting aan de zuid- en of westzijde te verplichten.
  - b
    - i De 'schuren' aan de zuid-oostzijde hadden eerst een tuinderij uitstraling en zijn in de allerlaatste plannen gewijzigd naar patiowoningen.
    - ii De enkelbestemming wonen laat de functie 'zorgwoningen' (mogelijk ook verslavingszorg en begeleid wonen voor probleemjongeren) toe. De patiowoningen impliceren dat deze woningen daar ook voor bedoeld zijn. Reclamanten vinden dat omwonenden daar vooraf over geïnformeerd en geconsulteerd moeten worden en verzoeken daarom deze functie uit de bestemming te halen;
    - iii De positie van de meest zuidelijke patiowoning ligt westelijker dan alle andere bouwvolumes en in de spie. Daardoor blokkeert dit volume de zichtlijn vanuit het dorp naar de woning van reclamanten. Reclamanten verzoeken dit bouwvolume te verkleinen of op te schuiven in oostelijke richting, mogelijk door de parkeerplaatsen naar de zuidzijde te verplaatsen.
    - iv Het referentiebeeld is afkomstig van patiowoningen in Heerde. De vierkante vorm sluit niet aan bij de vorm van schuren in regio Salland en bij de vormen in de rest van het plan. Reclamanten verzoeken om het referentiebeeld te vervangen voor woningen in schuurstijl die past binnen het Sallands landschap en binnen de bouwvolumes in de rest van het plan.

- c De twee 'Bijgebouwen erf' gebouwen aan de oostzijde van de kavel van reclamant bepalen vanaf de Wechelerweg het aangezicht. Reclamanten vinden de bouwhoogte (2 lagen met kap) en de dakbedekking (pannen) niet aansluiten bij de bestaande bouw (1 bouwlaag met rieten kap). Reclamanten stellen voor deze elementen verplicht op te nemen.
- 2 In het Stedenbouwkundig plan staat dat hemelwater in de noordelijk gelegen buurtschappen afstroomt naar de randen op wadi's en greppels langs de bosranden. De woning van reclamanten ligt precies in het stroomgebied van de buurtschappen, maar daar is bij het waterhuishoudingplan geen rekening mee gehouden.  
Daarnaast zien reclamanten in het landschapsplan dat ten westen van hun kavel een hoger plateau wordt ingericht.  
De waterbelasting op hun kavel wordt vergroot door bebouwing en verhoging rondom en dit heeft negatieve effecten op de waterhuishouding op hun kavel.  
Reclamanten maken zich zorgen dat de kelder onder hun huis met een verhoogde waterbelasting niet meer jaarrond kurkdroog zal zijn. Reclamanten verzoeken de gemeente de gevolgen van de gewijzigde waterhuishouding op de kavel nader te onderzoeken en zo nodig maatregelen te nemen, bijvoorbeeld door een greppel rond de kavel te maken.
- 3 Volgens de quickscan natuurtoets behoort Wechelerweg 54 tot een steenuilterritorium. Er wordt daarom geadviseerd een territoriumonderzoek uit te voeren. Reclamanten geven aan dat er geen dag- en nachtbezoek gepleegd is aan het terrein van Wechelerweg 54, tevens zijn zij als bewoners hierover niet benaderd.  
Reclamanten horen en zien de steenuil elk jaar op hun kavel, ook in 2020 en 2021. Toch wordt in de notitie van 2020 geconcludeerd dat aan de Wechelerweg 54 geen territorium meer aanwezig is. Volgens reclamanten is het onderzoek onvolledig en zij verzoeken om het nader onderzoek alsnog uit te voeren.  
Reclamanten vragen zich verder nog af waarom het flora&fauna onderzoek van de sloop van de schuren naast hun kavel geen onderdeel uitmaakt van de quickscan van het onderzoek uit 2019.
- 4 Direct naast de kavel van reclamant, aan de zuidzijde, wordt een speelplek voor 6-12 jarigen ingericht. Reclamant vreest voor overlast, bijvoorbeeld door hangjongeren- en ouderen.  
Reclamanten verzoeken om bij de inrichting van de speelplek geen faciliteiten op te nemen die uitnodigen of geschikt zijn voor opstelling van groepen en een natuurlijk barrière aan te brengen zodat indringen voorkomen wordt. Daarnaast verzoeken reclamanten de toegang tot de speelplek te verbieden na zonsondergang zodat daar op gehandhaafd kan worden.
- 5 Reclamanten vragen of er voor de berekening van de stikstofdepositie uitgegaan wordt van piekbelasting per jaar of is de belasting gemiddeld over de jaren?
- 6 De locatie van het fietspad ten westen van de kavel van reclamanten is meerdere malen gewijzigd en nog onzeker. Reclamanten verzoeken deze in het midden tussen de kavel en de bosrand of ten westen daarvan te leggen. Reclamanten worden graag geconsulteerd over het ontwerp van de wegaanpassingen voor oversteekplaatsen op de Wechelerweg.
- 7 In het landschapsplan staat ten oosten van de kavel van reclamanten een houtwal getekend. Reclamanten verzoeken die houtwal dusdanig breed te maken dat die ook in de winter voldoende afscherming biedt tegen licht van autolampen vanaf de aangrenzende weg en parkeerplaats.

## Beantwoording

1 De woning aan de Wechelerweg is door de huidige bewoners in 2015 gekocht met de wetenschap dat de wijk Steenbrugge rondom deze woning gebouwd gaat worden.

Men had kennis kunnen nemen van het Masterplan (2006) opgesteld door buro Oost en het bestemmingsplan Steenbrugge (2010) met daarin de bestemming Woongebied-uit te werken. Bij de eerste uitwerking van het gebied Steenbrugge (Steenbrugge, 1<sup>e</sup> uitwerking Sallands dorp, 2016) is de woning van reclamanten meegenomen. In dit uitwerkingsplan is de bestemming gewijzigd van Woongebied-uit te werken in 'wonen' met daarbij de functieaanduiding 'voormalig agrarische bebouwing'. Bij het opstellen van deze bestemming voor het perceel is goed overleg geweest met reclamanten waarbij aan diverse wensen tegemoet gekomen is.

Ook bij de voorbereiding van de tweede uitwerking van Steenbrugge is meerdere keren overleg geweest met reclamanten, ondermeer om hen te informeren over het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. Zij hebben in de overleggen aangegeven zich er bewust van te zijn dat er rondom hun woning gebouwd zou gaan worden.

Met hen is besproken dat hun woning opgenomen zou worden in de groene spie van het plan. Dat was al in het masterplan van 2006 het uitgangspunt en is ook als zodanig opgenomen in het nieuwe stedenbouwkundig plan (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: Groene spie, kavel van reclamanten is rood omcirkeld. Bron: blz. 40 stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg

In de overleggen met reclamanten is tevens afgesproken dat we samen met de landschapsarchitect kijken op welke wijze zij hun erf willen inrichten, zodat we dat integraal kunnen opnemen in de inrichting van de groene spie, waarbij ook rekening wordt gehouden met de privacy.

Ook is afgesproken reclamanten te blijven betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen.

In overleg met reclamanten is afgesproken dat er voor de direct aangrenzende bebouwing een kavelpaspoort opgesteld wordt. In deze kavelpaspoorten worden de richtlijnen opgenomen voor de ontwerpen en situering van de gebouwen op de kavels. Binnen de kaders van het kavelpaspoort kunnen er dan ontwerpen gemaakt worden. Deze ontwerpen moeten eerst voorgelegd worden aan het supervisieteam. Deze ontwerpen kunnen dan ook door het supervisieteam en/of architect voorgelegd worden aan reclamanten, zodat zij de mogelijkheid hebben om vroegtijdig te kunnen reageren.

De door reclamanten ingediende zienswijze heeft met name betrekking op de uitwerking van de stedenbouwkundige en landschapsinrichtingsplannen en niet zozeer op het uitwerkingsplan. Uit

zorgvuldigheid wordt hieronder ingegaan op alle punten uit de zienswijze.

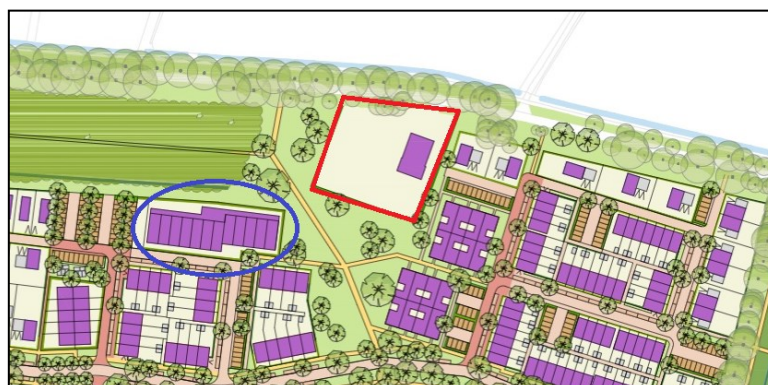
- a i De woonboerderij is niet opgenomen in het uitwerkingsplan omdat de bestemming van het perceel niet gewijzigd hoeft te worden. Deze is immers reeds bij de eerste uitwerking op een juiste manier bestemd. In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan wordt wel degelijk rekening gehouden met de inpassing van de kavel van reclamanten. In het stedenbouwkundig plan alsmede het beeldkwaliteitplan is de woonboerderij wel meegenomen. De woonboerderij is als een van de 'stabilizers' in het plan opgenomen, als onderdeel van de cluster van agrarische bebouwing. Deze stabilizer is in het



beeldkwaliteitplan vanzelfsprekend niet verder uitgewerkt aangezien het gaat om een reeds bestaande woonboerderij.

Afbeelding: Kavel reclamanten is aangeduid als 'stabilizer gebouw' (bron: Stedenbouwkundig plan Steenbrugge)

- ii Bij het inrichten van dit deel van het plangebied zal er niet letterlijk een boerderij geplaatst worden naast de woning van reclamanten. In het beeldkwaliteitsplan is beschreven dat aan het einde van de groene wig een cluster van agrarische gebouwen ligt. Samen met het bestaande erf (woning van reclamanten) vormt deze cluster een landschappelijke eenheid op de overgang naar het Sallandse landschap. In de 'boerderij Sallands bosje' worden appartementen gevestigd. Dit gebouw ligt op ruime afstand (meer dan 60 meter) van de bestaande woning van reclamanten. Het realiseren van parkeerplaatsen onder het gebouw is, omdat het betaalbare huurwoningen zijn, geen optie.



Afbeelding: Locatie 'boerderij Sallands bosje' (blauwe cirkel). Kavel reclamanten rood omlijnd. (Bron: stedenbouwkundig plan Steenbrugge)

- iii Een referentie is bedoeld om, ter inspiratie, de gewenste architectonische vorm van het



gebouw weer te geven. Het heeft geen enkele relatie met de locatie van het referentiebeeld. Het is hier mogelijk om 2 lagen met kap te realiseren. Ook in het masterplan was er al sprake van dat rondom de groene spie en op het einde naar het open landschap er gebouwd zou kunnen worden in meerdere bouwlagen. In het masterplan was sprake van de mogelijkheid om in 5 bouwlagen te kunnen bouwen aan en in de groene spie.

- iv Het appartementengebouw past qua schaal en volume in het stedenbouwkundig plan. Juist op deze plek aan de groene spie en de bosrand.
  - v Wat betreft overlast van licht, geluid en privacy zal het uit te werken plan voor het appartementengebouw moeten voldoen aan de eisen uit het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan. Het supervisieteam dat de uitwerking van de ontwerpen begeleidt zal hierop toezien. De afstand van het appartementengebouw tot de woonboerderij van reclamant achten wij daarbij ruim voldoende.
- b i De 'schuren' aan de zuid-oost zijde waren van begin af aan bedoeld als patio woningen.



Afbeelding: Locatie 'schuren' (blauw omlijnd). Kavel reclamanten rood omlijnd. (Bron: stedenbouwkundig plan Steenbrugge)

- ii In het gehele uitwerkingsplan hoort bij de functie wonen dat de functie zorgwonen ook mogelijk is. Deze mogelijkheid was reeds in het bestemmingsplan Steenbrugge uit 2010 opgenomen<sup>1</sup> en is in het ontwerp-uitwerkingsplan als zodanig overgenomen. Inmiddels is er echter sprake van een gebied waarin de functie wonen als basis gehanteerd wordt. Wij achten het wel mogelijk om, in het kader van een inclusieve woonwijk, zorgwoningen toe te laten, maar hebben besloten om hier enige sturing aan te willen geven. In het grootste deel van het stedelijk gebied binnen de gemeente wordt de functie zorgwonen niet bij recht toegelaten, maar is dit middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid gekoppeld aan de functie wonen. Deze regeling zal ook in onderhavig uitwerkingsplan worden opgenomen. De betreffende 'schuren' worden als patiowoningen in de vrije sector ontwikkeld. Een patiowoning is niet per definitie een zorgwoning. Er is op dit moment geen sprake van een initiatief om een vorm van begeleid wonen of iets dergelijks te vestigen. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn, dan zal de initiatiefnemer hiertoe een omgevingsvergunning moeten aanvragen.
- iii Het is juist de bedoeling dat in de groene spie wordt voorzien van variatie en "inprikkers" met woningen, waardoor de interactie "wonen in het groen" benadrukt wordt. Het is de groene spie die de zichtlijn is naar landschap met daarin de woning aan de Wechelerweg. Men kijkt vanaf het dorp naar het groen met daarin ook elementen van bebouwing.

<sup>1</sup> Fragment uit bestemmingsplan Steenbrugge (2010):

**Artikel 7 Woongebied - Uit te werken**

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

b. zorgwoningen;

[...]

- iv Zoals ook opgemerkt bij de opmerking over het referentiebeeld van de boerderij betreft het hier een referentie welke dient als inspiratie. De ontwikkelaar dient de woningen verder uit te werken waarbij de referentie helpt bij de vormgeving.
- c De 'bijgebouwen erf' betreffen vrijstaande woningen op nog uit te geven kavels. Het is in de stedenbouwkundige setting van "hoofdgebouwen en bijgebouwen op een erf" dat dit wordt omschreven als agrarische bijgebouwen. Het voorstel om hier 1 bouwlaag met rieten kap te verplichten sluit niet aan bij het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan.



Afbeelding: Locatie 'schuren' (blauw omcirkeld). Kavel reclamanten rood omlijnd. Bron: stedenbouwkundig plan Steenbrugge

- 2 Het waterhuishoudkundig plan houdt rekening met de bestaande woning. Het water wordt niet afgevoerd via de kavel van reclamant. Bij de aanleg wordt hier rekening mee gehouden. De maatregelen die genomen worden in het kader van de waterhuishouding worden opgenomen in het inrichtingsplan openbare ruimte. Voordat dit plan wordt vastgelegd zal deze gedeeld worden met reclamanten.
- 3 In 2020 is er door Ecogroen een vervolgonderzoek gedaan in de periode februari t/m april 2020. Dit is vastgelegd in notitie 20-079 d.d. 16-6-2020. In dit onderzoek wordt aangegeven dat het onderzoek zicht heeft gericht op de erven Wechelerweg 52 en 54 en omgeving. Tijdens veldbezoeken is geluisterd naar de territoriumroepen en sociale roepen van steenuilen. Ook is deze roep afgespeeld om de roep van Steenuilen uit te lokken. Conclusie van dit onderzoek is dat bij Wechelerweg 54 geen territorium (meer) aanwezig is. De quickscan natuurtoets en het aanvullend onderzoek zijn zorgvuldig uitgevoerd volgens de geldende protocollen en nog geldig volgens de richtlijnen hiervoor. Er is dan ook geen noodzaak om een aanvullend onderzoek te doen. Voor de quickscan is ook de NDFF database geraadpleegd. In deze database worden eerdere natuuronderzoeken maar ook losse waarnemingen opgeslagen. Hiermee kan gesteld worden dat het eerdere onderzoek bij de sloop van de schuren wel onderdeel uitmaakt van de quickscan. Daarnaast wordt er in het groene casco rond Steenbrugge rekening gehouden met de Steenuil zodat deze hier kan foerageren en er ook een verbinding blijft tussen de erven Wechelerweg 52 en 54. Naast Wechelerweg 54 zal een extra graanakker gerealiseerd worden wat extra foeragemogelijkheden geeft.
- 4 Er is een landschapsplan in voorbereiding. In het concept hiervan zijn reeds voorstellen voor de nadere inrichting opgenomen. Met reclamanten is afgesproken dat wij met hen zullen afstemmen voor een definitief inrichtingsplan. Er zullen wel speelplekken komen in de wijk op strategische plekken die voor de wijkbewoners toegankelijk zullen zijn. Afsluiten van speelplekken na zonsongang is geen gemeentelijke beleid en kan niet worden gehandhaafd.
- 5 De Aerius berekeningen zijn uitgevoerd conform de landelijke eisen. Daarbij gaat het om gemiddeld per jaar, zoals overal wordt toegepast.
- 6 Net als de speelplekken wordt de exacte locatie van het fietspad opgenomen in de verdere uitwerking van het inrichtingsplan en landschapsplan. Zoals eerder aangegeven worden reclamanten betrokken bij deze verdere uitwerking.
- 7 In het casco groenplan is een afschermende houtwal getekend naast het kavel van reclamanten. Over de breedte en soort van beplanting is nog niets bekend. Ook hiervoor geldt dat de houtwal verder uitgewerkt wordt in een definitief landschapsonwerp waarbij wij reclamanten zullen betrekken.



**Conclusie**

De zienwijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het stedenbouwkundig plan of het beeldkwaliteitplan. Wel zullen reclamanten bij de verdere uitwerkingen van de plannen betrokken worden. Het gaat daarbij om het groenplan / landschapsplan en het inrichtingsplan openbare ruimte. Voor de vrije kavels, de appartementen en de patiowoningen kunnen kavelpaspoorten opgesteld worden waarbij reclamanten worden betrokken.

Het uitwerkingsplan wordt gewijzigd door in de functies Wonen-Steenbrugge en Wonen-gestapeld Steenbrugge toe te voegen dat zorgwoningen uitsluitend zijn toegelaten mits daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

### 3. Ambtshalve wijzigingen

In het ontwerp uitwerkingsplan is in de toelichting in paragraaf 4.2.9 aangegeven op welke manier er rekening is gehouden met de nabij gevestigde geitenhouderij. Het ontwerp uitwerkingsplan maakt binnen een contour van 250 meter rond de geitenhouderij geen woningen mogelijk.

De geitenhouder heeft in de periode dat het uitwerkingsplan ter inzage heeft gelegen geen zienswijze ingediend.

Op 9 juli 2021 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de eigenaar van het bedrijf. In dit gesprek kwam naar voren dat de geitenhouder het niet eens is met de afstand van 250 meter. Hij denkt hierdoor in de toekomst belemmerd te worden in zijn bedrijfsvoering, met name voor toekomstige uitbreidingsplannen van zijn bedrijf.

De gemeente heeft in het gesprek aangegeven tegemoet te kunnen komen aan de geitenhouder door een ambtelijke aanpassing van het uitwerkingsplan. Deze aanpassing zou inhouden dat er geen woningen dichterbij de geitenhouderij gevestigd worden dan de afstand van de meest dichtbij gelegen bestaande woningen. Dit betreft de woningen aan de Hagenvoorderdijk, welke op een afstand van 345 meter van het bedrijf liggen (gemeten van bouwvlak tot bouwvlak). Indien de woningen Steenbrugge op een afstand van 345 worden gerealiseerd, wordt de toekomstige bedrijfsvoering niet belemmerd door de nieuwbouw van Steenbrugge.

#### **Conclusie**

Ondanks dat er geen zienswijze is ingediend zijn er wel gesprekken gevoerd met de geitenhouder. Op basis van deze gesprekken wil de gemeente tegemoet komen aan de wens van de geitenhouder om vooralsnog geen woningen te bouwen op een afstand dichterbij dan reeds bestaande woningen. Hierbij is er voor gekozen om de afstand gelijk te laten zijn aan de afstand tot de meest dichtbij gelegen woning op dit moment. Dat betreft de woningen aan de Hagenvoorderdijk ten zuiden van de geitenhouderij. Met het aanhouden van deze afstand wordt de bedrijfsvoering van de geitenhouderij in ieder geval niet meer belemmerd ten opzichte van de bestaande situatie.

Door deze aanpassing kunnen vooralsnog minder woningen gebouwd worden.

Indien in de toekomst blijkt dat het bouwen van woningen op kortere afstand wel mogelijk is dan behouden wij de mogelijkheid om alsnog op deze locatie woningen te realiseren. Hiervoor is in het uitwerkingsplan de volgende mogelijkheid opgenomen.

In de zone tussen 250 en 345 meter blijft een uitwerkingsbevoegdheid van toepassing. Dit houdt in er een bouwverbod geldt totdat de locatie nader uitgewerkt is. Op het moment dat deze uitwerking uitgevoerd wordt, zal deze getoetst moeten worden aan de dan geldende regelgeving.