

Bijlage planbeschrijving Steenbrugge

Deze bijlage komt uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Steenbrugge', vastgesteld 7 juli 2010. Daar waar gesproken wordt van 'bestaande' of 'huidige' situatie, dan wordt daarmee de situatie bedoeld ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan.

1. Programma
2. Ruimtelijk model
3. Planbeschrijving Steenbrugge Dorp (eerste fase)

1 Programma

1.1 Ruimtegebruik

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

1.2 Wonen

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

Een belangrijke factor voor de woningbehoefte vormt de demografische ontwikkeling. Nederland vergrijsst. Voor Deventer is de verwachting dat na 2010 het percentage 65-plussers onder de bevolking zal toenemen. Een gevolg hiervan is dat het aantal huishoudens waarin één of meerdere personen te maken hebben met lichamelijke ongemakken groter zal worden. Het wordt daarnaast steeds gebruikelijker dat mensen met een lichamenlijk en/of verstandelijke beperking niet in een instelling wonen (intramuraal) maar in al dan niet beschermde woonvormen of woningen in de wijk (extramuraal). Voor de groeiende groep ouderen c.q. mensen met een beperking die zo lang mogelijk zelfstandig wil blijven wonen, wordt bij de nieuwbouw in Steenbrugge rekening gehouden met aanpasbaar en flexibel bouwen (zie ook paragraaf 5.7). Het is van belang om 10% van de woningen daadwerkelijk voor deze groepen geschikt te maken (certificaat Woonkeur) en 30% van de woningen dient gemakkelijk geschikt te maken te zijn, waarbij het de voorkeur verdient om gelijkvloers een volwaardig woonprogramma (inclusief badkamer en slapen) te kunnen aanbieden. Op basis van woningmarktinformatie en afspraken over een evenwichtiger verdeling van de woningvoorraad over Deventer gelden een aantal uitgangspunten voor het woningbouwprogramma van Steenbrugge. In Steenbrugge wordt deels ook gebouwd voor huishoudens die nu nog niet in Deventer wonen. Deze groep is te verdelen in woon- en werkforensen. Werkforensen zijn personen die in Deventer werken, maar er (nog) niet wonen. (Toekomstige) woonforensen zijn mensen die nu nog niet in Deventer wonen en niet economisch aan Deventer gebonden zijn. Deventer kan om diverse redenen voor deze laatste groep een aantrekkelijke woonplek zijn. Woonforensen zijn bijvoorbeeld huishoudens uit het Westen, die kiezen voor wonen in het relatief landelijke en relatief goedkopere oosten van het land, tweeverdieners met werk in verschillende regio's en senioren die niet meer economisch aan een plaats gebonden zijn. In Steenbrugge is het streven erop gericht circa 25% van elders aan te trekken.

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Voorzieningen

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

1.4 Groen en verharding

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

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

1.5 Water

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

2 Ruimtelijk model

2.1 Hoofdstructuur en deelgebieden

De ruimtelijke structuur van de geprojecteerde uitbreiding Steenbrugge zal gevormd worden door enerzijds de landschappelijke onderlegger en anderzijds door de wijze waarop de wijk wordt aangehaakt op de omgeving. De hoofdstructuur wordt een duurzaam raamwerk dat bestaat uit wegen met bijzondere profielen en plekken die aanleiding geven voor een specifieke openbare ruimte. Steenbrugge wordt een stadsdeel met een landelijk karakter, waar de bebouwing en het landschap sterk met elkaar verweven zijn. Het aanwezige landschap bepaalt het beeld en de opzet van de wijk. Het landschappelijk en ruimtelijk netwerk bestaat uit bijzondere wegen en plekken:

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

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

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

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

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

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

2.2 Ontsluitingsstructuur

2.2.1 Auto-ontsluiting

Steenbrugge wordt voor autoverkeer in de toekomst op twee plekken ontsloten: via het verlengde van de Karel de Grotelaan en via een ontsluitingsweg ten zuiden van de begraafplaats vanaf de Raalterweg. Er komen geen directe autoverbindingen naar het westen en noorden, de Boxbergerweg en de Wechelerweg, teneinde sluipverkeer door de wijk naar Diepenveen te vermijden. Het noordelijke deel van de wijk wordt geheel ontsloten via de nieuwe ringweg; ontsluiting op de Wechelerweg is niet toegestaan. Beide ontsluitingswegen ontmoeten elkaar in de vorm van een T-

splitsing aan de zuidzijde van het plangebied. Deze toegangswegen worden uitgevoerd als 50km wegen. Alle overige wegen krijgen een 30km/uur-regime.

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

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

2.2.2 Parkeren

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

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

2.2.3 Langzaam verkeer

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

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

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

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

2.2.4 Openbaar vervoer

De gemeente Deventer wil graag het openbaar vervoer in de stad verbeteren. In samenwerking met de provincie en vervoerder wordt daarom gewerkt aan een OV-Visie voor Deventer. Deze OV-visie zal als leidraad worden gehanteerd bij het bepalen van de gewenste OV ontsluiting van Steenbrugge. Het is wenselijk dat de bewoners van Steenbrugge in de toekomst gebruik kunnen maken van een frequente stadsbus.

2.3 Openbare ruimte

2.3.1 Groen

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

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

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

De hoofdgroenstructuur van Steenbrugge zal bestaan uit:

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

2.3.2 Openbare ruimte

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

2.3.3 Erfafscheidingen

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

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

Nadere eisen omtrent erfafscheidingen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan Steenbrugge.

2.3.4 Water

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

2.4 Terreininrichting en beheer

2.4.1 Speelgelegenheid

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

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

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

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

2.4.2 Afvalverzameling

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

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

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

2.4.3 Sociale veiligheid

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

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

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

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

2.5 Duurzaamheid Steenbrugge

2.5.1 Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw houdt in dat:

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

Duurzaamheid dient daarom in zijn volle breedte (Triple P -People, Planet, Profit-) vroeg in de planvorming te worden betrokken, als een van de pijlers van een hoge integrale ruimtelijke kwaliteit.

Duurzame kwaliteit creëert extra waarde voor gemeente, ontwikkelaars en bewoners. Triple-P omvat:

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

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

2.5.2 Kwaliteit leefomgeving Steenbrugge

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

2.5.3 Sociaal duurzaam

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

2.5.4 Landschap, bodem, milieuhygiëne

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

2.5.5 Water en Zandwetering(park)

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

Het Zandweteringzone wordt ontwikkeld tot een natuurlandschappelijk en recreatief stads(rand)park. Verbetering van de waterkwaliteit is ook een van de doelen. In de wijk de actuele watermaatregelen getroffen zoals: een verbeterd gescheiden rioolstelsel, regenwaterinfiltratie in bodem, zichtbare afvoer via wadi's. Het (regen)water in de wijk wordt zo veel mogelijk ingezet om optimale groeicondities voor de groenvoorziening te creëren. Er is ook aandacht voor materiaalgebruik (uitloging, oplossen stoffen)..

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

2.5.6 Energie

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

De ambitie voor Steenbrugge is dat de netto CO₂ uitstoot binnen de wijk per jaar nul is. In principe wordt een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 10 wordt nagestreefd. Hoe hoger de EPL (op een schaal van 1 tot 10), des te lager het fossiele energieverbruik van de wijk al geheel is. De EPL geldt geen wettelijke norm. Dat geldt wel voor de energie-/isolatienorm voor een woning, die is vastgelegd

in het Bouwbesluit. Dit is de EPC (energie prestatie coëfficiënt) ook wel EPN (energie prestatie norm) genoemd. Sinds 1-1-2006 is de norm 0,8 en deze wordt per 2011 aangescherpt naar 0,6 en per 2013 naar 0,4 is de verwachting. Dit getal geeft dus de energiekwaliteit van één woning weer. Bij het verlenen van de bouwvergunning wordt hieraan door de gemeente getoetst. Naast aandacht voor een optimale gebouwisolatie en besparingen op het gebied van elektra mag daarbij ook rekening worden gehouden met (centrale) toepassing van duurzame energie. Steenbrugge is voor 40% geschikt gemaakt voor toepassing van passieve zonne-energie en 60% voor efficiënte toepassing van pv-/zonnepanelen. Om de gestelde klimaatambities voor Steenbrugge te halen zijn c.q. worden twee navolgende collectieve energieopties uitgewerkt waaruit vervolgens een keuze wordt gemaakt. Dit resulteert erin dat er geen gasvoorziening in de wijk komt.

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

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

Tenslotte werkt de gemeente o.a. voor Steenbrugge mee aan een haalbaarheidsonderzoek gericht op het opwekken van duurzame energie uit huishoudelijk bruin-zwart-toiletafval en gf-keukenafval.

Onderzocht wordt of het technisch en financieel haalbaar is dit afval via nieuwe sanitatie en gfscheiding onder druk naar de rioolwaterzuivering te brengen voor vergisting en energieopwekking. Dit levert tevens waterbesparing op. Toepassing voor Steenbrugge lijkt overigens gelet op de voorgestane bouwplanning niet haalbaar.

2.5.7 Duurzame bouw en inrichting

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

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

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

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

Hulpmiddel waarmee de gemeente de ambities voor kwaliteit en duurzaamheid voor Steenbrugge stimuleert en toetst is de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Duurzaam Bouwen (GPR-Gebouw). Het instrument (dat aansluit bij de systematiek van het Nationaal Pakket) biedt architecten en aannemers handvatten zelf te bepalen met welke maatregelen gestelde doelen voor energie (7,0), materialen (7,3), afval (7,4), water (6,0), gezondheid (6,0), woonkwaliteit (7,2) kunnen worden behaald. Verwacht wordt dat deze score door de keuze van maatregelen in het GPR-systeem worden gehaald. De ontwikkelende partij is vrij door toepassing van bepaalde maatregelen die ambitie te halen c.q. een

hogere ambitie na te streven. Ontwikkende partijen ontvangen via de gemeente een licentie voor gebruik van het GPR-systeem. De voorgenoemde scores zijn gebaseerd op gemeentelijk Milieubeleidsprogramma 2006. Er zijn voorstellen voor actualisatie in voorbereiding.

2.5.8 Functionele duurzaamheid

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

2.5.9 Duurzame mobiliteit

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

2.5.10 Aandacht voor groen, waaronder klimaat- en luchtgroen

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

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

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

Zo wordt in Steenbrugge heel bewust gekozen voor het toepassen van gevelbeplanting in de hoofdstraat die stenig van karakter is. De combinatie van gevelbeplanting met de toepassing van bomen zorgt voor een aangenaam verkoelend klimaat en een vermindering van het urban heat effect. Platte daken van bijvoorbeeld schuurtjes worden voorzien van groene daken.

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

3 Planbeschrijving Steenbrugge Dorp (eerste fase)

3.1 Stedenbouwkundige visie & randvoorwaarden

Voor het plangebied is het voorlopige ontwerp van het stedenbouwkundige plan opgesteld door Luc Bos Stedenbouwkundigen. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2015 .

3.1.1 Algemeen

De huidige opgave bestaat uit het maken van een voorlopig ontwerp voor het dorp (1ste fase Steenbrugge) in de toekomstige nieuwbouwwijk Steenbrugge. Het dorp moet de mogelijkheid hebben om zowel zelfstandig te blijven als uit te groeien tot een volledige nieuwbouwwijk met de naam Steenbrugge.

De inspiratie voor het stedenbouwkundig plan komt voort uit het thema Sallands dorp. Steenbrugge wordt een Sallands Dorp met eigen karakteristiek dat is geïnspireerd op de kenmerken van Sallandse erven, buurtschappen en dorpen. Steenbrugge moet een eigen, herkenbare identiteit krijgen, waarin ankerpunten, zoals in de bestaande dorpen kerken en scholen, mede bepalend zijn voor de herkenbaarheid.

In het stedenbouwkundig plan zijn de structuur van de openbare ruimte en de thematische uitgangspunten verbeeld en verwoord.

3.1.2 Ambities

De ambities voor het stedenbouwkundig ontwerp voor het Steenbrugge Dorp zijn kort te omschrijven in 9 onderdelen, waarvan punt 7, 8 en 9 verder zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan.

1. Respect voor het landschap
2. Menselijke schaal in openbare ruimte en in gebouwen onderling
3. Ruimtelijk omsloten openbare ruimte (plekgevoel) met zicht vanuit woningen (sociale veiligheid)
4. Voetganger staat centraal, auto is te gast
5. Erfinrichting, verblijfsgebied primair; geen verbod- en gebodsborden, maar oplettendheid
6. Flexibiliteit ten aanzien van inrichting en gebruik openbare ruimte; bijvoorbeeld gebruik binnenstraten en/of binnenhoven
7. Eenheid en herkenbaarheid in beeld van bebouwing
8. Harmonie en aandacht voor detail in zowel openbare ruimte / straatmeubilair als in architectuur
9. Gebruik van materialen met karakter

3.1.3 Stedenbouwkundig ontwerp

De opzet van dit deelgebied is geïnspireerd op de Sallandse typologie van het brinkdorp. De begrenzing van het Steenbrugge Dorp is bepaald op basis van het bestaande landschap. De entree van het Sallands dorp en het totale woongebied Steenbrugge wordt gemarkeerd door de heuvel in het Zandweteringpark. De bebouwing van de dorpsrand ligt als het ware hier omheen gevouwen. Door deze verweving wordt een sterke samenhang met het Zandweteringpark aan de zuidzijde bereikt.

Centraal motief in het deelgebied is de brink. Het is de plek waar de hoofdroutes samenkomen: het kruispunt van de noord-zuid - en de oost-west route. De noord-zuid route is de centrale route vanuit de stad Deventer naar Steenbrugge Dorp en gaat verder in noordelijke richting naar het uitzichtpunt op het Sallands landschap richting de Wechelerweg. De oost-west route is een oude route van boerderij Steenbrugge naar de Raalterweg.

In Steenbrugge Dorp zijn op een aantal locaties bijzondere gebouwen gesitueerd. Deze gebouwen zijn bijzonder vanwege de ruimtelijke positie als oriëntatiepunt en omdat deze gebouwen essentieel zijn in het verhaal van Steenbrugge. Ze fungeren als stabilizers van Steenbrugge en zijn nader beschreven in het beeldkwaliteitplan.

3.1.4 Verkeersstructuur

Autoverkeer

De ontsluiting van Steenbrugge Dorp voor autoverkeer ligt in het verlengde van de Karel de Grotelaan. Vanaf Keizerslanden begint de ontsluiting met een gescheiden profiel voor autoverkeer (50 km/h), vrijliggend fietspad en voetpad. De weg sluit aan op de ringontsluitingsweg van Steenbrugge (30 km/h).

Belangrijke doelstellingen in de opzet van de verkeersstructuur van Steenbrugge Dorp zijn een voetgangervriendelijke woonomgeving en de oriëntatie van woningen op een groene woonomgeving. Vanuit die doelstellingen zijn er een aantal autovrije zones in het plan opgenomen. Deze straten worden ingericht voor voetgangers en langzaam verkeer.

Openbaar vervoer

Als routing voor een eventuele buslijn op Steenbrugge dorp is een lusvorm om de Brink mogelijk. Het is niet zeker of deze buslijn gerealiseerd gaat worden. Aan de Raalterweg en het Wezenland/Karel de Grotelaan zijn bestaande bushaltes aanwezig die goed te bereiken zijn vanaf Steenbrugge dorp.

Fietsroutes

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

Alleen langs de hoofdontsluitingsweg naar Keizerslanden is een vrijliggend fietspad gepland.

Nooddiensten

Steenbrugge Dorp is voor hulp-en nooddiensten bereikbaar via de hoofdontsluiting aan de zuidkant, alsmede via een tweede (afsluitbare) ontsluiting welke aansluit op de laan richting de Wechelerweg. Voor hulp- en nooddiensten is in principe het volledige netwerk van straten en paden te gebruiken.

Parkeerbalans

Grotendeels wordt de parkeerbehoefte opgevangen op de binnenhoven. In die hoven zijn nagenoeg evenveel parkeerplaatsen als omliggende woningen. Naast parkeren in de parkeerhoven zijn er ook een beperkt aantal parkeerplaatsen langs de straat en zijn er voor de 2-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen ook parkeerplaatsen op eigen terrein. Bezoekers parkeren in dat gebied in de aanliggende straten. Bij de woonblokken waar geen achterhoven zijn, zal geparkeerd worden in de achterstraten, waar ook de bezoekers dienen te parkeren. Het is nadrukkelijk de bedoeling om de Groene straten te vrijwaren van parkeerplaatsen. Totaal wordt op deze wijze de parkeernorm gehaald.

Als berekeningsgrondslag voor de parkeerbehoefte is in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van de geldende parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid. Het plangebied wordt aangemerkt als "rest bebouwde kom". De bijbehorende parkeernormen variëren tussen de 1,5 en 2,1 parkeerplaats per woning. De berekeningsgrondslag voor parkeren op eigen terrein is daarbij meegenomen. Er geldt dat er minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning in het openbaar gebied aanwezig moeten zijn.

3.2 Bouwprogramma

Het totale gebied Steenbrugge wordt een woonwijk van maximaal 1200 woningen waarin geen bijzondere voorzieningen worden gerealiseerd. De wijk is georiënteerd op de voorzieningen van Keizerslanden. Het wijkvoorzieningscentrum Kei 13, waar onder andere basisscholen in zijn gevestigd, is om die reden op het overgangsgebied aan de Zandwetering gerealiseerd. Toch is het voor de levendigheid van de woonwijk van belang dat de wijk meer wordt dan alleen wonen. Daarom worden in de eerste fase, het Steenbrugge dorp, mogelijkheden geschapen voor kleinschalige voorzieningen en werkgelegenheid. In dat kader valt te denken aan concepten als woon-werkwoningen, woningen met praktijk aan huis, dienstverlening, ateliers, administratiekantoor, ontwerp bureau, uitlaatservice, webwinkels en artspraktijk. Hierop zijn onder andere de mogelijkheden van een beroep- en bedrijf aan huis van toepassing.

Het woningbouwprogramma in deze eerste fase, het Steenbrugge dorp, bestaat uit maximaal 410 woningen. In totaal zijn er op basis van dit programma 130 sociale huurwoningen en circa 20 sociale koopwoningen in het plangebied opgenomen. Verder worden 70 woningen in de vrije sector huur gerealiseerd en 200 koopwoningen. Het uitgangspunt in het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is een totaal van 400 woningen, waarbij in dit uitwerkingsplan een ruimte is opgenomen voor 10 extra woningen, om ervoor te zorgen dat er bij de uitwerking van het definitieve stedenbouwkundig plan geen belemmeringen ontstaan.

woningbouwcategorie (prijspeil 1-1-2015)	uitgangspunt
sociale huur	130
vrije sector huur	ca. 70
10% koopwoningen € 170 - 210.000,-	ca. 20
40% koopwoningen € 210 - 235.000,-	ca. 80
25% koopwoningen € 235 - 270.000,-	ca. 50
25% koopwoningen € 270.000,-	ca. 50
Totaal	max. 410

Wat betreft de woningbouwtypologie is in het plangebied rekening gehouden met uitsluitend grondgebonden woningen. Hierbij worden diverse woningbouwtypen gerealiseerd, waaronder rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

3.2.1 Fasering

De te ontwikkelen woningen in het plangebied zullen gefaseerd worden uitgevoerd. In totaal zijn er 6 fasen te onderscheiden:



In fase 1 en 2 worden circa 70 woningen gerealiseerd. Deze fasen worden naar verwachting medio 2016 uitgevoerd, na het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan. Daaropvolgend zal fase 3 worden gerealiseerd, bestaande uit circa 19 woningen.

Fase 4, 5 en 6 zullen nader uitgewerkt worden nadat de eerste drie fasen in ontwikkeling zijn. De totale realiseringstermijn van Steenbrugge Dorp is naar verwachting circa 4 jaar, of zoveel korter of langer afhankelijk van de afzetbaarheid van de woningen in de markt.

3.3 Beeldkwaliteit

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. Daarnaast is het beeldkwaliteitplan een aanvulling op het uitwerkingsplan.

Steenbrugge 1e fase wordt een dorp van circa 400 woningen; een eigentijds regiospecifiek dorp met gebiedseigen kenmerken, geïnspireerd op Sallandse Dorpen. 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 appeleert 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.

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

Toetsing van bouwplannen aan het beeldkwaliteitplan gebeurt onder begeleiding van een supervisorteam. Hiermee vindt de juiste sturing op beeldkwaliteit plaats, waarbij controle is op het ambitieniveau en de kwaliteit.