



Discussienota commissie

Commissie: 14-03-2023

Agendapunt: 4.
Onderwerp: Nota van Uitgangspunten Bovenkamp 3 Heerde

Afdeling: ROW
Opsteller: Martijn Korte
Telefoonnummer: 06-29730652
E-mailadres: m.korte@heerde.nl

Portefeuille: S. Nienhuis
Programma: n.v.t.

De commissie geeft haar advies:

Aan de commissie wordt gevraagd kennis te nemen van, en haar reactie te geven op de concept Nota van Uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling in Bovenkamp 3 te Heerde.

Aanleiding

Er worden plannen voorbereid om de locatie Bovenkamp 3 te Heerde tot ontwikkeling te brengen. Het betreft het plangebied gelegen ten westen van de bestaande wijk Bovenkamp 2, tussen de Elburgerweg, het Scholtenspad en de Wezeweg. Het plangebied is in de Structuurvisie al aangewezen als 'Zoekzone wonen' en wordt gezien als de laatste ontwikkelfase van de uitleglocatie Bovenkamp. Het college heeft in september 2022, op basis van een principeverzoek, een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van woningbouwontwikkeling in het plangebied. Daarbij is door de initiatiefnemer tevens aangegeven het ontwikkelproces graag in samenwerking met de gemeente te willen doorlopen.

De locatie Bovenkamp 3 is de afronding van de uitleglocatie Bovenkamp, gelegen aan de zuidzijde van de kern Heerde. De locatie zal een overgang zijn van stedelijk naar landelijk gebied. De gemeente is geen eigenaar van de gronden in Bovenkamp 3, maar heeft in het verleden tezamen met de initiatiefnemers bij de ontwikkeling van de fasen 1 en 2, alsook voor deze afrondende fase 3, een Stedenbouwkundige visie laten opstellen voor de gehele ontwikkeling, zie hiervoor de bijlage. Er zijn dus al uitgangspunten en kaders op hoofdlijnen voor Bovenkamp 3 vastgesteld. De maatschappelijke omstandigheden zijn in de afgelopen jaren echter in een rap tempo veranderd. Woonbehoefte en -druk zijn anders dan een paar jaar geleden, klimaatadaptief bouwen is wat meer de standaard geworden en grondstof- en bouwrijzen zijn explosief gestegen. Met het oog hierop zullen de kaders en uitgangspunten voor Bovenkamp 3 op enkele onderdelen anders moeten zijn dan eerder is vastgelegd. Een voorbeeld hiervan is de invoering van een verplicht aandeel voor sociale woningbouw, conform de Woonagenda. Dit heeft effecten op de stedenbouwkundige opzet van een deel van het plangebied.

Omdat de gemeente actief sturing wil houden op de verdere uitwerking van het woningbouwplan en het planproces, zijn er geactualiseerde kaders en uitgangspunten vastgelegd in bijgevoegde

concept- Nota van Uitgangspunten. Het betreft dus een Nota die als uitgangspunt dient voor de verdere planuitwerking, maar in de basis wel gebaseerd blijft op de reeds gemaakte stedenbouwkundige visie voor de gehele Bovenkamp. De Nota bevat onder meer gemeentelijke beleidskaders, uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering, stedenbouwkundige uitgangspunten, uitgangspunten ten aanzien van de aansluiting op omliggende gronden en uitgangspunten ten aanzien van actuele thema's zoals bereikbaarheid en duurzaamheid. Voor de borging van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit heeft het Gelders Genootschap reeds een inhoudelijke kwaliteitstoets uitgevoerd, met een positieve waardering.

De Nota van uitgangspunten zal ter vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en wethouders. Na vaststelling is de Nota van Uitgangspunten de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen. Voorafgaand aan de vaststelling door het college wordt aan de raadscommissie Ruimte gevraagd kennis te nemen van de uitgangspunten en waar nodig het college van advies te voorzien.

Overwegingen

Met het opstellen van een Nota van Uitgangspunten kan inhoudelijk sturing worden gegeven aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Uiteindelijk wordt het stedenbouwkundig plan vertaald in een bestemmingsplan. De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan voor de locatie vast te stellen. Omdat sprake is van een grote ontwikkeling is het wenselijk om de raad vroegtijdig te betrekken bij het planproces. De raad wordt daarom in de fase van een concept Nota van Uitgangspunten de mogelijkheid geboden om kennis te nemen van en advies te geven ten aanzien van de Nota van Uitgangspunten. Ambtelijk wordt afgewogen of en in hoeverre het advies mee kan worden genomen in de definitieve versie van de Nota van Uitgangspunten.

Vervolg

Mede op basis van de Nota van Uitgangspunten worden een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan opgesteld. De commissie wordt over de voortgang van het traject geïnformeerd. Uiteindelijk is de raad het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Bijlagen:

1. Concept Nota van Uitgangspunten Bovenkamp 3
2. Stedenbouwkundige Verkenning Bovenkamp 3 (Luc Bos)