Gemeente Heerde

cittaslow

Memo

Datum
16-06-2025

Onderwerp
Beantwoording technische vragen bij TAM-omgevingsplan Bovenkamp 3 (CU-SGP)

De fractie van CU-SGP heeft ter voorbereiding op de behandeling in de raadscommissie een aantal technische vragen gesteld over het TAM-omgevingsplan Bovenkamp 3. De vragen en de antwoorden daarop zijn hieronder verwoord.

Het plan gaat uit van 83 woningen, maar er is ruimte voor 100 woningen. Hierover hebben we twee vragen:
1) Waarom is gekozen voor 83 en niet voor 100 woningen?

De planvorming heeft geleidt tot een plan met 83 woningen. Het is ook de bedoeling om dit te realiseren en niet 100 woningen. 83 woningen zijn stedenbouwkundig goed inpasbaar. Daarnaast voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid en de nota van uitgangspunten.

Tekst: Kanttekening 1.4
Bij Bovenkamp II bleek tijdens de crisis van 2008 hoe belangrijk flexibiliteit is. Sommige woningen waren moeilijk verkoopbaar, maar het bestemmingsplan bood geen ruimte om het woningbouwprogramma aan te passen. Dit vertraagde de ontwikkeling.
In het TAM-omgevingsplan voor Bovenkamp III is daarom gekozen voor een flexibele opzet. Het plan maakt maximaal 100 woningen mogelijk, terwijl het stedenbouwkundig plan uitgaat van 83 woningen. Hierdoor is aanpassing mogelijk als de marktvraag verandert. Een wijziging vereist altijd een nieuw stedenbouwkundig plan en goedkeuring van de gemeente. Een volledig nieuw TAM-omgevingsplan is dan niet nodig.

Het is dus niet zo dat de ontwikkelaar hier vrij in is. Middels het stedenbouwkundigplan en de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat er 83 woningen ontwikkeld gaan worden. De gemeente moet dus eerst actief deze documenten wijzigen wil zij meer woningen toestaan. Enkel het omgevingsplan (en alle onderliggende onderzoeken) hoeft dan niet te worden aangepast.

2) Op welke momenten (denk aan voor, tijdens of na de bouw) kan worden besloten tot uitbreiding naar maximaal 100?
Wanneer comform stedebouwkundig plan gerealiseerd wordt zal dat moment er niet komen. Voordat de gemeente hier aan mee wil werken moet er echt sprake zijn van een sterk veranderde woningmarkt. Hier is geen vast moment voor aan te wijzen. Het ligt voor nu niet in de verwachting dat er van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt.
De ontwikkelaar kan de gemeente op enige moment vragen tot 100 woningen toe te staan. Hiervoor moeten de anterieure overeenkomst en het stedenbouwkundigplan worden aangepast.

De langzaamverkeerverbinding fungeert ook als calamiteitenpad. Hoe krijgen hulpdiensten toegang tot dit pad?
Dit wordt vergelijkbaar met de bestaande calamiteitenroutes. Zoals bijvoorbeeld van de Bornkamp naar de Ten Veldhuize middels een rood-wit klappaaltje wat de hulpdiensten kunnen neerklappen.

Hoe kijkt het college tegen de reactie van burger - Zienswijzenota_FS_050625 aan dat juist de nieuwe rijwoningen aan Op den Oever voor verminderd zonlicht op de huizen tegenover zorgen?
Deze rijwoningen zijn standaard woningen van een standaard omvang. Het is niet gebruikelijk om hiervoor een bezonningsstudie uit te voeren.
Dit gebeurd enkel bij bouwwerken die hoger zijn dan een standaard woning (de beneden-boven woningen zijn 1 meter hoger) of als het bouwwerk dichtbij (lees: direct aansluitend) komt te staan. Ten opzichte van reclamant liggen de rijwoningen schuin aan de overzijde van de weg, waarbij de weg bestaat uit een rijbaan, aan beide zijden een voetpad en aan beide zijden een parkeerstrook. Van gevel tot gevel is het meer dan 19.5 meter in een zuidwest tot bijna westelijke richting. Dit betekend dat de schaduwwerking beperkt is tot in de (late) avond. De nieuwe situatie (afstand gevel tot gevel) is zeer gangbaar in een woonwijk als deze. Voorgaand is uiteraard ook van toepassing op de direct tegenover gelegen woningen.

Indien de reclamant van mening is dat hij schade ondervindt aan de ontwikkeling van Bovenkamp III kan men een verzoek tot nadeelcompensatie indienen.

Er wordt gesteld dat het aspect 'wegverkeerslawaai' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan vormt. Wel wordt geadviseerd om in de aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteit een onderzoek 'geluidwering gevels' uit te laten voeren. Kan worden uitgelegd hoe beide zaken zich tot elkaar verhouden?
Wat betreft geluid wordt gekeken naar het binnen niveau van een woning. Uit het onderzoeksrapport ‘Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai’ (kopje 4.3 Resultaten afkomstig van Rijksweg/4.4 beoordeling) komt naar voren dat voor een deel van de woningen in Bovenkamp III zonder extra geluidswerende maatregelen niet aan het vereiste binnen niveau kan worden voldaan. Extra geluidsisolatie en extra maatregelen in de ventilatie van die woningen zijn dus nodig.

De exacte uitwerking van deze maatregelen (en doorrekening van de geluidwering daarvan) kunnen pas worden gedaan als de woningen op bouwtechnisch niveau worden ontworpen. Dat wordt pas gedaan als de omgevingsvergunning bouwen wordt aangevraagd en niet op dit moment bij het planologisch-juridische deel van de procedure.

Het is op dit moment duidelijk dat er met extra maatregelen aan het vereiste geluidsniveau kan worden voldaan. Wat de exacte omvang van deze maatregelen moet zijn wordt in een later stadium duidelijk. Daarom is er in een later stadium extra onderzoek nodig naar de geluidwering van deze gevels. Hiermee kan dan worden bevestigd dat op alle vlakken aan de geluidseisen wordt voldaan.