Nota van beantwoording

Commissievergadering Bovenkamp 3 d.d. 19 september 2023

Commissie:	27 november 2023
Agendapunt:	[Nummer]
Onderwerp:	Nota beantwoording Commissievergadering Bovenkamp 3
Afdeling:	ROW
Opsteller:	Martijn Korte
Telefoonnummer:	-
E-mailadres	m.korte@heerde.nl
Portefeuille:	S. Nienhuis
Programma:	ROW

Aanleiding
In de commissievergadering van 19 september 2023 zijn de stedenbouwkundige-, en verkeerskundige voorkeursvarianten voor de ontwikkellocatie Bovenkamp 3 behandeld aan de hand van een discussienota. De behandeling van de voornoemde voorkeursvarianten hebben geleid tot een aantal inhoudelijke onderzoeksvragen. Een week voorafgaande aan deze commissievergadering hebben bewonersgroepen van respectievelijk de Elburgerweg e.o. en Bovenkamp 2 e.o. ingesproken op de ontwikkeling Bovenkamp 3. De bewonersgroep Bovenkamp 2 e.o. hebben enkele onderzoeksvragen gesteld en hadden dat al eerder gedaan in het ambtelijke overleg.

De vragen zijn hieronder uiteengezet en hebben mede bijgedragen aan het uiteindelijke ontwerpbestemmingsplan voor Bovenkamp 3 zoals dat nu aan de commissie ter advisering wordt voorgelegd.

Overwegingen
Naar aanleiding van de inspreekreacties en gesprekken met de bewonersgroepen en de behandeling in de commissie van 19 september zijn de volgende punten verwerkt in het concept-ontwerpbestemmingsplan:

1. Ontsluiting van de wijk
De voorkeursvariant is gericht op een ontsluiting van Bovenkamp 3 door Bovenkamp 2 om vervolgens via de Wezeweg naar de Eperweg en verder te komen. Deze is ontworpen op basis van inhoudelijke overwegingen en uitvoerbaarheid gestaafd door diverse verkeersonderzoeken. De omwonenden van Bovenkamp 2 e.o. pleiten echter voor een ontsluiting op de Elburgerweg, al dan niet met een knip tussen Bovenkamp 2 en 3, om het verkeer niet door de bestaande wijk te laten ontsluiten. De omwonenden van de Elburgerweg e.o. pleiten juist voor de voorkeursontsluiting en

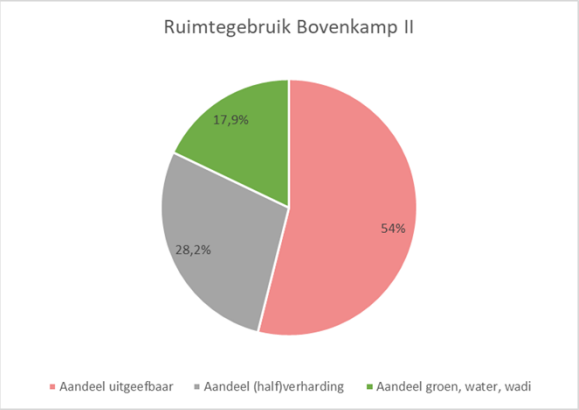
zijn geen voorstander van een alternatieve ontsluiting op de Elburgerweg. De commissie heeft zich in de vergadering van 19 september uitgesproken voor de voorkeursvariant, met als aanvullende onderzoeksvraag om de mogelijkheid voor realisatie van een langzaam-verkeerverbinding richting Elburgerweg (STOP-principe) te onderzoeken. Het ontwerpbestemmingsplan is daarom aangepast en wordt er nu rekening gehouden met een mogelijke langzaam-verkeerverbinding. De keuze of deze langzaam-verkeerverbinding gerealiseerd wordt valt in een later stadium. Deze keuze hangt mede af van de mate waarin de gemeenteraad hier budget voor wil en kan vrijmaken.

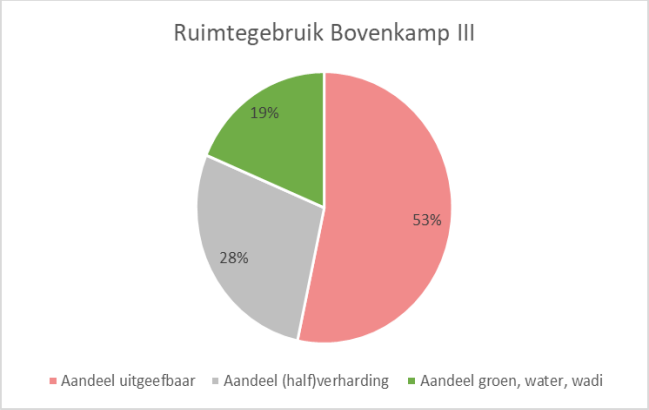
2. Veiligheid in de wijk
Vanuit de bestaande wijken wordt verkeersonveiligheid ervaren, met name op enkele cruciale punten zoals de speeltuin en de kruising van het fietspad met de Ten Veldhuize. Alhoewel deze locaties in fysiek opzicht buitenplans zijn, zullen er met de initiatiefnemer afspraken gemaakt worden over mogelijke verbeteringen van die situaties voor zover deze toerekenbaar zijn aan de ontwikkeling van Bovenkamp 3. Niet toerekenbare maatregelen komen voor gemeentelijke rekening. De mogelijke verkeersmaatregelen worden nader toegelicht in bijlage 2. Wanneer er vanuit de gemeente de keuze wordt gemaakt om één een of meerdere verkeersmaatregelen uit te voeren zal dit in overleg met omwonenden worden gedaan.
Dit geldt ook voor de fase waarin de daadwerkelijke bouw gaat plaatsvinden. De protocollen zullen vroegtijdig met omwonenden worden besproken waarbij waar mogelijk ook gekeken kan worden naar een tijdelijke bouwstraat om de bestaande wijk te ontzien.

3. Stedenbouwkundige opzet
Een belangrijk stedenbouwkundig thema bij de behandeling in de commissie was de vraag of er meer groen kan worden gerealiseerd in delen van de wijk door de toepassing van hoogbouw. De gedachte en vraag van de commissie was daarbij dat hoogbouw meer groene ruimte op de grond oplevert. Het zou dan met name gaan om de component sociale woningbouw, omdat dit deel van de ontwikkeling in het oog springt vanwege de hogere woningdichtheden. Om een ontwikkeling uitvoerbaar te maken met 35% sociale bouw is een zekere mate van verdichting noodzakelijk, dit maakt dat juist dit plandeel eventueel voor hoogbouw in aanmerking zou komen.

Triada is de afnemer van de sociale woningen en heeft bij aanvang van het planvormingsproces aangegeven voor Bovenkamp 3 geen meerwaarde te zien voor hoogbouw. Dit heeft Triada onderbouwd met een duiding van de te verwachten doelgroepen (zie bijlage 5) voor deze locatie en het geplande en reeds in ontwikkeling zijnde ruime aanbod van appartementen elders in Heerde. Triada heeft voor BK3 voornamelijk startende gezinnen als doelgroep voor ogen, waarvoor grondgebonden woningen de logische keuze is. In het plan zijn overigens ook enkele beneden-bovenwoningen voorzien voor de doelgroep één of twee persoons huishoudens. De verdeling van grondgebonden en gestapelde bouw moet evenwichtig zijn in Heerde. Triada zal vooral in de inbreidingslocaties in de kern kiezen voor gestapelde bouw. Tenslotte levert gestapelde bouw niet evenredig meer groen op (zie bijlage 4). Door de vaak grotere aantallen woningen zijn er meer voorzieningen zoals parkeerplaatsen, bergingen en andere verhardingen nodig. De winst van bouwen in de hoogte ten behoeve van groen wordt dan ook deels teniet gedaan door deze verhardingen. Ondergrondse voorzieningen zijn in verhouding te kostbaar. Daarnaast is het stedenbouwkundig plan ook beoordeelt door het Gelders Genootschap. Zij geven in deze mondelinge beoordeling aan dat hoogbouw op deze plek niet wenselijk is.

4. Ruimte gebruik
Tijdens de commissie waren er vragen of de dichtheid van Bovenkamp 3 niet te groot is. Hoewel er in het voorliggende plan verdichting heeft plaatsgevonden ten opzichte van wat er geschetst is in de visie (2012) is Bovenkamp 3 minder verdicht dan Bovenkamp 2. En zijn Bovenkamp 2 en 3 zeer vergelijkbaar. Zie afbeeldingen hieronder. Er wordt aandacht besteed aan groen en water.





Resumé
Ontsluiting:

- Onze voorkeursvariant voor de ontsluiting wordt -mede conform advies van uw commissie- aangehouden in het ontwerpbestemmingsplan.
- Er wordt een planologische reservering opgenomen in het bestemmingsplan voor een fietswandelverbinding naar de Elburgerweg. De kosten zoals opgenomen in bijlage 1 van de Nota zullen waarschijnlijk grotendeels voor rekening van de gemeente komen.
- Het alternatief van de omwonenden voor een gemotoriseerde ontsluiting is op grond van verkeersonderzoeken niet noodzakelijk. Tevens sluit het alternatief niet aan bij de voorkeur van ons college en uw commissie..

Veiligheid:

- Een aantal knelpunten die als onveilig worden beschouwd vallen buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Daar waar er sprake is van toerekenbaarheid zal er afspraken gemaakt worden met de initiatiefnemer over de aanpassingen. Niet toerekenbare maatregelen komen voor gemeentelijke rekening. Omwonenden zullen bij de realisatie van de maatregelen worden betrokken. Dat geldt ook voor de benodigde maatregelen in de realisatiefase (bouwverkeer).

Stedenbouwkundige opzet

- is als invulling wel in beeld geweest in de eerste planvormingsfase maar, vanwege enerzijds de beoogde doelgroepen en anderzijds het aanbod van hoogbouw elders in Heerde, niet als voldoende kansrijk beschouwd door Triada.
- Het Gelders Genootschap heeft hoogbouw op deze plek als niet wenselijk beoordeeld.
- Het aandeel groen neemt daarnaast niet evenredig toe bij hoogbouw vanwege de benodigde verhardingen voor de voorzieningen, waardoor de praktijk onvoldoende meerwaarde zal geven als resultaat van de wens.

Vervolg
Na deze adviesronde in de commissie zal het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht, met in acht name van de adviezen van de commissie. De ter inzage legging zal in december plaatsvinden.

Bijlagen:

- Bijlage 1 Overzicht kosten ontsluiting Elburgerweg
- Bijlage 2 Memo verkeersveiligheid Bovenkamp 2

- Bijlage 3 Inpassing STOP-principe
- Bijlage 4 Hoogbouwstudie
- Bijlage 5 Marktonderzoek woningtypen Heerde Bovenkamp 3
- Bijlage 6 Memo verkeersontsluiting uitbreidingsplan Bovenkamp 3