



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	30 juni 2025
Commissie:	16 juni 2025
Agendapunt:	14.
Onderwerp:	Vaststelling TAM-omgevingsplan Bovenkamp III
Afdeling:	ROW
Opsteller:	Robin ten Have
Telefoonnummer:	-
E-mailadres	R.ten.have@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:

1. Het TAM-omgevingsplan 'Bovenkamp III' met identificatienummer NL.IMRO.0246.620ONTTAMBvnkIII-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienwijzen ontvankelijk te verklaren;
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. Het Stedenbouwkundigplan & Beeldkwaliteitsplan "Bovenkamp III" vast te stellen en te koppelen aan de welstandsnota.

Inleiding

De wijk Bovenkamp is de huidige uitbreidingswijk van Heerde. Fasen 1 en 2 zijn in het verleden al gerealiseerd. Voor de 3^e en laatste fase is een TAM-omgevingsplan opgesteld. Dit plan wordt nu voor besluitvorming voorgelegd. Het plan staat maximaal 100 woningen toe. Het uitgewerkte plan bestaat op dit moment uit 83 woningen. Dit is ook het aantal woningen dat gerealiseerd zal worden. Het plan voorziet in een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL) en heeft van 6 november 2024 tot en met 17 december 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 7 zienwijzen ingediend. Op basis hiervan zijn enkele wijzigingen aan het ontwerp doorgevoerd wat heeft geleid tot de definitieve versie die nu ter besluitvorming voor ligt.

Beoogd doel

De gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan Bovenkamp III. Het TAM-omgevingsplan maakt de bouw van maximaal 100 woningen mogelijk. Het uitwerkte stedenbouwkundigplan voorziet op dit moment in de realisatie van 83 woningen.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Onder de omgevingswet is de gemeenteraad bevoegd om een TAM-omgevingsplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming en kaders

16 september 2022 – Positieve grondhouding
28 maart 2023 – Nota van Uitgangspunten
18 september 2023 – Discussienota raad
27 november 2023 – Discussienota raad
22 oktober 2024 – Besluit planologische medewerking

Argumenten

1.1 Er is sprake van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL)

Onder de omgevingswet moet de gemeente voor ontwikkelingen als Bovenkamp III zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het is vergelijkbaar met het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wet ruimtelijke ordening, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Uit alle onderzoeken op de verschillende beleidsvelden blijkt dat het TAM-omgevingsplan goed ingepast kan worden. Daarmee wordt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bereikt.

1.2 Het initiatief sluit aan de op de Structuurvisie Heerde 2025

Op het moment van toetsen was de structuurvisie nog van kracht. De ontwikkeling Bovenkamp wordt in de Structuurvisie expliciet benoemd als uitleglocatie voor woningbouw. De ligging van het plangebied in Zone 2: Nieuwe zakelijkheid en gezondheid, maakt deze woningbouw daarmee beleidsmatig toelaatbaar en gewenst.

1.3 Het initiatief voorziet in een groot aantal woningen waaronder een aanzienlijke sociale component

Er worden met dit initiatief 83 woningen voorzien waarvan 32,5% sociale huur. In totaal wordt er 36% in de sociale sector voorzien (sociale koop + sociale huur). Met deze 83 woningen wordt er een aanzienlijke bijdrage geleverd aan het vervullen van de grote behoefte aan (betaalbare) woningen in Heerde. Hiermee voldoet het plan aan de uitvoeringsparagraaf 6.0 van de Structuurvisie. Daarnaast sluit het plan aan op de woonagenda en woonvisie. Het plan is aan dit beleid getoetst aangezien het Volkshuisvestingsprogramma vastgesteld is nadat de afspraken met de initiatiefnemer zijn gemaakt.

1.4 Het initiatief is opgenomen in de Regionale Woondeal

Het initiatief is opgenomen in de regionale woondeal. Met het realiseren van het plan wordt aan de prestatieafspraken in de regionale woondeal voldaan.

1.5 De kwaliteit van het initiatief is gewaarborgd in het Stedenbouwkundigplan & Beeldkwaliteitsplan

Het plangebied is welstandsvrij. Echter hadden zowel de initiatiefnemer als de gemeente gezien de omvang van de ontwikkeling behoefte aan stedenbouwkundig advies. Op deze wijze tracht men om tot een plan met goede kwaliteit te komen. Dit is tevens opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.

Er is intensief overleg geweest met de rayonarchitect van het Gelders Genootschap om te komen tot een Stedenbouwkundigplan en een Beeldkwaliteitsplan. Hierin is de kwaliteit van het plan gewaarborgd. Na positief advies van het Gelders Genootschap is het Stedenbouwkundigplan & Beeldkwaliteitsplan aan de stukken toegevoegd. Na het vaststellen van het TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad wordt het Stedenbouwkundigplan & Beeldkwaliteitsplan aan de welstandsnota toegevoegd. De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt dan getoetst aan deze stukken.

De basis voor het Stedenbouwkundigplan en het Beeldkwaliteitsplan is het Stedenbouwkundigplan van Luc Bos. Door dit initiatief wordt invulling gegeven aan het laatste deel van de wijk Bovenkamp zoals voorzien in het Stedenbouwkundigplan van Luc Bos.

1.6 Het initiatief voldoet aan de parkeernormen

In de parkeernormennota en het Parkeerbeleidsplan is opgenomen aan hoeveel parkeerplekken er per woning gerealiseerd moeten worden. Het initiatief voldoet hieraan.

1.7 Participatie

Er is in een vroegtijdig stadium gestart met de participatie. Er zijn verschillende informatie- en inloopavonden geweest. Daarnaast zijn er nog verschillende gesprekken gevoerd met een afvaardiging van Bovenkamp II en de omwonenden van de Elburgerweg. Hierin zijn de belangen van een ieder opgehaald. Deze zijn afgewogen en voor een deel verwerkt in het plan.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn 7 zienswijzen op het TAM-omgevingsplan ingediend

Het TAM-omgevingsplan heeft van 6 november 2024 tot en met 17 december 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 7 zienswijzen op het plan ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het plan op enkele punten gewijzigd:

- Een tekstuele aanpassing van bijlage 3 (Quickscan bedrijven en milieuzonering) van de motivering van het ontwerp TAM-omgevingsplan;
- De functieaanduiding 'calamiteitenpad' wordt opgenomen op de langzaamverkeersverbinding.

1.2 Er is weerstand uit de omgeving over de verkeersafwikkeling

Uit de participatie is gebleken dat het bewoners van Bovenkamp II het niet wenselijk vinden dat het verkeer van Bovenkamp III via Bovenkamp II wordt afgewikkeld. Dit komt ook terug in enkele zienswijzen. Dit belang is meegewogen in de totale stedenbouwkundige inrichting van de wijk. Uit verkeerskundige onderzoeken blijkt echter dat Bovenkamp II ruim voldoende capaciteit heeft om het extra verkeer op te vangen. Ook is het verkeerskundig niet wenselijk om een verbinding voor autoverkeer te realiseren naar de Elburgerweg in verband met het STOP-principe en de meerkosten. Om die redenen is er gekozen om de (auto)verkeerstromen via Bovenkamp II te laten lopen.

1.3 Er is een langzaamverkeersverbinding voorzien tussen Bovenkamp 3 en de Elburgerweg

In de commissievergadering van 27 november 2023 heeft de commissie zich uitgesproken voor een langzaamverkeersverbinding (fiets/voetpad) tussen Bovenkamp 3 en de Elburgerweg. Samen met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over het inbrengen van de nodige gronden en is er een akkoord met enkele omwonenden over het opheffen van een bestaand recht van overpad. Daarmee kan de langzaamverkeersverbinding worden gerealiseerd. Dit is een tegemoetkoming aan de bewoners van Bovenkamp II en sluit aan bij het STOP-principe.

Onderdeel van de afspraak is dat de gemeente de realisatie van het deze verbinding op zich neemt. De commissie heeft zich positief uitgesproken om deze kosten op zich te nemen. Deze kosten worden geraamd op €100.000,-. De gronden die bedoeld zijn voor de langzaamverkeersverbinding worden tijdens de realisatie van Bovenkamp III gebruikt als bouwweg. De realisatie van de langzaamverkeersverbinding vindt daarom niet voor 2028 plaats. De kosten voor de aanleg worden daarom vanaf 2026 in de perspectiefnota opgenomen.

1.4 Het TAM-omgevingsplan staat meer woningen toe (100) dan dat er worden gerealiseerd (83)

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.

1.5 Intern salderen is niet langer toegestaan

Sinds de recente stikstofuitspraken van de Raad van State is het niet langer toegestaan om intern salderen toe te passen. De uitspraken hebben geen directe gevolg voor het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan, omdat het om een ruimtelijke procedure gaat die geen specifieke vergunning vereist. Echter beïnvloeden uitspraken wel de vergunningverlening, omdat voor initiatiefnemers die hun stikstofemissie willen aanpassen, een natuurvergunning noodzakelijk wordt. De stikstofuitspraken zullen dus geen belemmering vormen voor de voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Voor de latere vergunningverlening is dit mogelijk wel het geval. De verwachting is echter dat later in het proces ook voor de betreffende natuurvergunning een oplossing gevonden kan worden.

Geld

Het initiatief betreft een ontwikkeling van een derde partij. Alle kosten (met uitzondering van de aanleg van de langzaamverkeersverbinding) komen voor rekening van deze initiatiefnemer. Afspraken rondom de ontwikkeling zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal wordt ook via deze overeenkomst verzekerd.

Communicatie

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het plan zo spoedig mogelijk gedurende een periode van zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Dit wordt bekend gemaakt op www.officielebekendmakingen.nl, in de Schaapskooi en op de gemeentelijke website.

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad het TAM-omgevingsplan heeft vastgesteld, wordt het TAM-omgevingsplan zo spoedig mogelijk voor beroep ter inzage gelegd. Het TAM-omgevingsplan wordt onherroepelijk op de dag na afloop van de beroepstermijn.

Advies commissie(s)

De commissie adviseert behandeling als A-onderwerp.

Heerde, 20 mei 2025

Het college van Heerde
Mr. O.G. Prinsen, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. TAM-omgevingsplan 'Bovenkamp III'
3. Stedenbouwkundigplan & Beeldkwaliteitsplan 'Bovenkamp III'
4. Zienswijzenota

Ter inzage:
Geen.