



Gemeente Heerde



Concept 2.1.1 februari 2023

Nota van Uitgangspunten Bovenkamp 3

→ www.heerde.nl

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Nota van Uitgangspunten	4
1.2 Aanleiding voor de ontwikkeling	5
1.3 Beoogd effect	5
1.4 Plangebied	5
2. Relevant beleidskader	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Landelijk beleid	7
Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
2.3 Provinciaal en regionaal beleid	8
Omgevingsvisie Gelderland	8
Omgevingsverordening Gelderland	8
Woonagenda Cleantech Regio	9
Verstedelijkingsstrategie Zwolle	9
2.4 Gemeentelijk beleid	9
Structuurvisie 2025	9
Woonvisie Heerde	10
Woonagenda	10
Omgevingsvisie	11
Welstand en beeldkwaliteit	15
Overig beleidskader	15
4. Uitgangspunten voor de ontwerpogave	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten	16
4.3 Beeldkwaliteit	17
5. Thematische uitgangspunten	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Doelgroep en programma	18
5.3 Verkeer en parkeren	19
5.4 Duurzaamheid	20
5.5 Water en natuurinclusiviteit	22
5.6 Ruimtelijke en milieukundige aspecten	23
5.7 Groen en spelen	23
5.8 Afvalinzameling	24
5.9 Civiel, openbare ruimte en beheer	24
5.10 Sociaal Domein	25

6. Uitvoerbaarheid	27
6.1 Communicatie en participatie.....	27
6.2 Economische uitvoerbaarheid	27
6.3 Vervolg	27
Bijlagen	28
Bijlage 1. Stedenbouwkundige Visie / Verkenning Luc Bos	28
Bijlage 2. Advies Gelders Genootschap (concept dd 14-02-23)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 3. Inrichtingseisen infrastructuur openbare ruimte ...	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

CONCEPT

1. Inleiding

1.1 Nota van Uitgangspunten

Er worden plannen voorbereid om de gronden ten westen van de wijk de Bovenkamp 2 en gelegen tussen de Elburgerweg, de Wezeweg, het Scholtenspad, tot ontwikkeling te brengen. Het plangebied is in de Structuurvisie expliciet aangewezen als ontwikkelingsgebied voor wonen als afronding van de gehele uitbreidingswijk Bovenkamp. Het plangebied van deze laatste fase is genaamd Bovenkamp 3. Het college heeft in september 2022 een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de ontwikkeling van minimaal 80 tot maximaal 100 woningen in het voornoemde plangebied.



Foto: Vogelvlucht plangebied Bovenkamp 3

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. 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 deze 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 en de gemaakte Stedenbouwkundige verkenning voor Bovenkamp 3. 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 in de totstandkoming van deze Nota al een inhoudelijke kwaliteitstoets uitgevoerd, met een positieve waardering.

- De Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

1.2 Aanleiding voor de ontwikkeling

De gronden waar de ontwikkeling plaats gaat vinden zijn agrarisch bestemd, maar zijn in de Structuurvisie aangeduid voor wonen. Na afronding en oplevering van de ontwikkeling Bovenkamp is het de juiste tijd voor het afsluitende vervolg. Gezien de ligging ten opzichte van aangrenzende woonwijken, de ligging ten opzichte van het dorp en de woningbehoefte in Heerde is woningbouwontwikkeling een passende invulling van het gebied.

1.3 Beoogd effect

Het beoogde effect van de ontwikkeling is de realisatie van een woonwijk met een gedifferentieerd woningaanbod, voor diverse doelgroepen. Daarbij moet aansluiting worden gevonden bij de huidige en toekomstige woningbehoefte. De stedenbouwkundige opzet van het plan moet aansluiten bij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied, alsmede in verbinding zijn met de omliggende gronden. Bij de uitwerking van het plan moet aantoonbaar rekening worden gehouden met actuele thema's zoals bereikbaarheid, klimaat, natuurinclusiviteit, water en duurzaamheid. Het plan moet een duidelijke meerwaarde hebben voor het gebied en aansluiten op haar omgeving. De nieuwe wijk moet een voor de kern Heerde herkenbare identiteit hebben.

1.4 Plangebied

Het plangebied bestaat uit meerdere percelen. De gezamenlijke oppervlakte van de percelen is zo'n 3,2 hectare (31.803 m²). Op de volgende afbeelding zijn de percelen weergegeven.



2. Relevant beleidskader

2.1 Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij relevant ruimtelijk beleid. Voor de ontwikkeling van Bovenkamp 3 moet rekening worden gehouden met beleidskaders op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk wordt hier op ingegaan. Niet uitputtend, maar op hoofdlijnen. Bij de verdere uitwerking van het plan moet aangetoond worden op welke wijze met de beleidskaders op verschillende schaalniveaus wordt omgegaan.

2.2 Landelijk beleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat aan de vooravond van een grote verbouwing. Er moet veel op een klein oppervlak. Dat vraagt om keuzes, slimme combinaties en innovaties. En om nationale regie op de ruimtelijke ordening. Op een goede verdeling van de ruimte, maar ook op de kwaliteit van de leefomgeving. De stappen die genomen worden, staan beschreven in het programma NOVEX en het programma Mooi Nederland. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland.

Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Er zijn zestien NOVEX-gebieden aangewezen waar grote ruimtelijke transitie vragen om een apart ontwikkelperspectief. Dit ontwikkelperspectief stellen Rijk en regio samen op. De gemeente Heerde ligt in de Regio Zwolle. De Regio Zwolle is één van de NOVEX-gebieden waar vanuit woningbouw een verstedelijkingsopgave ligt.

Uitgangspunten

Met voorliggend plan moet worden aangetoond dat het afwegingskader uit de NOVI is gehanteerd en op welke wijze invulling wordt gegeven aan de opgave die is geformuleerd voor het NOVEX-gebied Regio Zwolle.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

De omgevingsvisie wordt twee keer per jaar geactualiseerd op basis van gewijzigde wet- en regelgeving. De provincie kiest ervoor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze twee hoofddoelen zijn:

1. Een duurzame economische structuurversterking;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Een versterking van de economische structuur vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent enerzijds een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden, anderzijds gaat het om een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. Daarom wordt ingezet op het waarborgen en ontwikkelen van deze kwaliteiten van Gelderland.

De twee hoofddoelen van de Omgevingsvisie Gelderland zijn onderverdeeld in drie ambities, namelijk:

1. Divers Gelderland: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten;
2. Dynamisch Gelderland: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
3. Mooi Gelderland: de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder, die voortvloeit uit de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Uitgangspunt

Bij de verdere planvorming moet worden aangetoond op welke wijze invulling wordt gegeven aan voorgaande ambities en de Gelders Ladder.

Omgevingsverordening Gelderland

Het ruimtelijke beleid uit de Omgevingsvisie Gelderland is deels verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland (vastgesteld 14 januari 2018). Deze is meerdere malen geactualiseerd.

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen alleen toegestaan worden wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma of de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve woonopgaven voor de betreffende regio. Daarbij gaat het om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen.

De kwalitatieve vraagstukken worden tegenwoordig in het kader van de Regionale Woonagenda's gevat. Hierop heeft regio Noord Veluwe in 2019 de Woonvisie Regio Noord-Veluwe opgesteld. Deze woonvisie vormt het vertrekpunt voor gemeentelijke woonvisies.

Uitgangspunt

Bij de verdere uitwerking van het plan moet aangetoond worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de provinciale omgevingsverordening en specifiek de wijze waarop de programmering past binnen regionale woningbouwkaders.

Woonagenda Cleantech Regio

De acht gemeenten (Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen) uit de Cleantech Regio hebben samen met de provincie Gelderland een woonagenda voor de regio opgesteld. De 'Woonagenda Cleantech Regio 2018' van de Regio Stedendriehoek (vastgesteld door GS op 11 december 2018) is een uitwerking van de provinciale koers 'Ruimte voor goed wonen', waarbij voor de komende 10 jaar afspraken worden vastgelegd hoe om te gaan met sturing op de woningbouwprogrammering en welke thema's regionaal verdere aandacht vragen. Dit betreffen de thema's "sterke steden, dynamische kernen en vitaal platteland". Ook wordt ingegaan op het verduurzamen en klimaatbestendig maken van de woningvoorraad alsmede op wonen en zorg.

Uitgangspunten

Bij de verdere uitwerking moet worden aangetoond op welke wijze de programmering aansluit bij de (geactualiseerde) Woonagenda Cleantech Regio.

Verstedelijkingsstrategie Zwolle

Heerde maakt onderdeel uit van de Regio Zwolle. De Regio Zwolle maakt onderdeel uit van het Stedelijk Netwerk Nederland dat het kloppend hart vormt van ons land en economie en een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave moet realiseren. De Regio Zwolle staat daardoor voor een forse groeiopgave om wonen en werken in de toekomst te kunnen accommoderen. In de periode tot 2040 moeten er in deze regio minimaal 50.000 woningen worden gerealiseerd. Het klimaat-adaptief accommoderen van deze stedelijke en economische groei van de regio, mét behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving en bereikbaarheid, is een belangrijke integrale opgave voor de regio en vraagt om keuzes in een lange termijn strategie. Deze strategie is opgesteld in de vorm van de 'Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle'.

In de Verstedelijkingsstrategie zijn zeven 'ontwikkelprincipes' opgenomen:

1. Warme Harten in een Klimaat adaptieve Delta is zuinig omgaan met de ruimte
2. In een Klimaat adaptieve Delta pakken we opgaven aan bij de bron;
3. In Warme Harten helpt nieuw bestaand met transitieopgaven
4. Warme Harten bieden een passend woningaanbod voor iedereen
5. In Warme Harten geven we voorrang aan voetgangers, fietser en OV
6. Elk Warm Hart speelt een rol in het vergroten van regionaal economisch elan
7. In een klimaat adaptieve Delta bouwen we gebied specifiek

Uitgangspunten

Bij de verdere planuitwerking moet worden aangetoond op welke wijze invulling wordt gegeven aan de zeven uitgangspunten die zijn benoemd in de Verstedelijkingsstrategie Zwolle.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2025

De Structuurvisie Heerde 2025 is op 5 februari 2013 vastgesteld. Het biedt een kader voor de ontwikkeling van de gemeente Heerde tot 2025 en geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente naar de toekomst. Binnen de structuurvisie zijn diverse thema's opgenomen, waaronder 'wonen'. Het plangebied is in de Structuurvisie expliciet

benoemd als te ontwikkelen uitleggegebied ten behoeve van wonen. De Structuurvisie wordt voor een belangrijk deel vertaald in de Omgevingsvisie, hierover later meer.

Uitgangspunten

Bij de verdere planvorming moet, zolang de Omgevingsvisie nog niet is vastgesteld, worden aangetoond op welke wijze het plan invulling geeft aan de thema's uit de Structuurvisie en specifiek.

Toekomstvisie

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen gaan in snel tempo. Om hierop in te spelen heeft de gemeente op 13 juli 2009 de Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 vastgesteld. Deze visie is een agenda voor de toekomst, een heldere profilering van de gemeente in de regio en naar de eigen burgers, instellingen en ondernemers. De Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 maakt duidelijk waar de gemeente voor staat, welke ontwikkeling zij ambieert en waarvoor de gemeente zich de komende jaren hard wil maken richting de eigen bevolking, instellingen, ondernemers en andere voor de ontwikkeling van Heerde belangrijke partijen.

Belangrijk thema in de Toekomstvisie en relevant voor voorliggend plan is 'wonen'. Belangrijk uitgangspunt bij de planontwikkeling is de wijze waarop het stedenbouwkundige plan en uiteindelijk de woningen vorm krijgen. Architectonisch en ruimtelijk hebben de verschillende kernen van de gemeente Heerde een eigen karakter. De inrichting en de architectuur in relatie tot het landschap bepalen de 'leesbaarheid' van Heerde.

Uitgangspunten

Bij de verdere uitwerking van zowel het stedenbouwkundig plan als de woningen, moet duidelijk naar voren komen op welke wijze de identiteit van Heerde uit het plan is af te lezen. Daarbij is de landschappelijke inpassing een belangrijk uitgangspunt.

Woonvisie Heerde

Het uitgangspunt van de woonvisie is het maken en behouden van kwaliteit. Dit kan alleen door niet vooraf strikte en knellende regels op te stellen, maar door te werken met bestaande kwaliteiten, partijen en passende oplossingen. Dit leidt tot maatwerk per situatie met inachtneming van de algemene vastgestelde principes. Het creëren van maatschappelijke meerwaarde is bij ieder initiatief het uitgangspunt en het afwegingskader van het gemeentebestuur.

Uitgangspunten

Bij de verdere planvorming moet worden aangetoond op welke wijze het plan invulling geeft aan de uitgangspunten en doelstellingen uit de Woonvisie. Met name een goede onderbouwing en afweging ten aanzien van programmering en doelgroepen, waaronder de sociale doelgroep.

Woonagenda

De Woonagenda is een concretisering van de Woonvisie en vormt tevens een bouwsteen voor de omgevingsvisie. In de woonagenda is aandacht voor kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwontwikkeling. Er wordt beschreven dat naast het reguliere marktsegment wordt ingezet op aanbod voor starters, jonge gezinnen en op levensloopbestendige woningen. Concreet betekent dit dat het beleid is dat er gedifferentieerd gebouwd wordt. De Woonagenda is geen statisch document, het speelt in op actuele ontwikkelingen. Daar moet bij de (eventueel gefaseerde) planvorming rekening mee worden gehouden.

1. Ten aanzien van de programmering moet rekening worden gehouden met voldoende woningen in het sociale segment. Het gaat om tenminste 35% van het programma.

Uitgangspunten

Bij de programmering van het plan moet worden aangesloten bij kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen en opgaven die zijn omschreven in de Woonagenda. Er moeten verschillende doelgroepen worden bediend, het prijssegment moet variëren en er moet rekening worden gehouden met duurzame woningbouw. Ten aanzien van programmering moet afstemming plaatsvinden met de gemeentelijke beleidsadviseur die belast is met het thema 'Wonen'.

Omgevingsvisie

De gemeente Heerde werkt aan de nieuwe Omgevingsvisie. Op het moment van het opstellen van voorliggende Nota van Uitgangspunten is de Omgevingsvisie nog niet vastgesteld, maar de kaders zijn wel bepaald. Deze kaders vormen dan ook een beleidsmatig uitgangspunt bij de verdere uitwerking van het plan.

De visie schetst op hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling van Heerde op weg naar 2040. Het gaat om een integrale ontwikkelingsrichting voor de gehele fysieke leefomgeving, waarin de verschillende belangen vanuit landschap en natuur, de dorpen en buurtschappen, woon- en werkgebieden, de agrarische sector en recreatie en toerisme samenkomen. Daarbij gaan we uit van ons huidige karakter: we nemen de identiteit en kracht van onze gemeente als startpunt.

In de Omgevingsvisie wordt gewerkt aan de hand van vijf principes. Onze principes laten zien wat we belangrijke vertrekpunten vinden voor onze leefomgeving. Ze staan niet van los van elkaar, maar vormen juist een geheel. Samen geven ze richting aan de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van de leefomgeving van Heerde tot 2040. Oftewel, ze helpen ons om ruimtelijke keuzes te maken, die ons niet alleen voor nu helpen maar ook houdbaar zijn voor de toekomst. In harmonie met het Cittaslow gedachtegoed. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

De principes zijn niet alleen voor ons belangrijke vertrekpunten. We verwachten namelijk ook van een ieder, die in onze gemeente woont, werkt, recreëert, onderneemt of ontwikkelt dat deze principes worden gerespecteerd. Hierna zijn de principes beschreven.

1. Samen werken aan het Heerde van de toekomst.

Samen met onze inwoners, ondernemers, bezoekers en partners werken we aan het Heerde van de toekomst, zoals beschreven in deze omgevingsvisie. Want een gezamenlijk inzet draagt bij aan een betere leefomgeving. Iedereen kan dit doen vanuit zijn of haar eigen mogelijkheden en inzet. Alleen dan kunnen we de uitvoering van deze omgevingsvisie tot een succes maken.

Dit betekent dat we:

- goede ideeën, die de kwaliteiten van onze gemeente versterken, stimuleren vanuit een 'Ja mits-houding'.
- plannen samen maken en dit ook van anderen verwachten. Want deze plannen zijn vaak beter: completer, beter passend in de omgeving en hebben meer draagvlak.

2. Onze kwaliteiten en ons verleden zijn ons vertrekpunt.

Navraag bij onze inwoners, ondernemers, bezoekers en partners heeft laten zien dat onze gemeente zich kenmerkt door hoge kwaliteiten. Deze kwaliteiten zijn bepalend (geweest) voor de ontwikkeling van onze gemeente en verklaren waarom onze gemeente eruitziet 'zoals ze vandaag de dag eruitziet'. Onze kwaliteiten zijn bepalend voor onze identiteit, ons DNA en zijn daarom het fundament voor de toekomst. Oftewel: we werken aan het Heerde van de toekomst met respect voor onze kwaliteiten en ons verleden.

Dit betekent dat we:

- het Cittaslow gedachtegoed respecteren en dit ook van anderen verwachten;
- met respect voor onze kwaliteiten en ons verleden werken aan de ontwikkeling van onze leefomgeving

3. We stellen onze opgaven centraal.

Vanuit onze omgevingsvisie werken we aan de opgaven die op ons afkomen. Opgaven die belangrijk zijn voor de toekomst van onze gemeente. Dit doen we met overtuiging en met focus. Overtuiging omdat we geloven dat werken aan opgaven nieuwe kansen biedt aan onze inwoners, ondernemers, bezoekers en partners. Focus omdat we ons, als kleine gemeente, niet overal op kunnen richten.

Dit betekent dat we:

- zoveel mogelijk uitgaan van onze eigen kracht en ons richten op opgaven waar we invloed op hebben en opgaven waar 'energie' op zit.
- opgaven niet los van elkaar zien. We zoeken daarom naar combinaties en proberen opgaven daar waar mogelijk te koppelen. Oftewel: we werken integraal vanuit de overtuiging dat dit een win-win situatie oplevert.

4. We werken gebiedsgericht.

De waardering van onze gebieden en invloed van veranderingen op onze gebieden kunnen van plek tot plek anders worden ervaren. Onze opgaven manifesteren zich ook verschillend per gebied. Bij het beheren en ontwikkelen van onze gebieden houden we hier rekening mee. We werken daarom gebiedsgericht en pakken kansen en problemen aan op de schaal waar ze zich voordoen. Dit doen we samen met onze inwoners, ondernemers, bezoekers en partners.

Dit betekent dat we:

- altijd afwegen of wordt bijgedragen aan het behouden, beschermen en/of versterken van de kwaliteiten en de ontwikkelrichting van het desbetreffende gebied;
- gebiedspartners betrekken bij het maken van belangrijke keuzes in een gebied en dit ook van anderen verwachten.

5. Het heden met de toekomst op duurzame wijze verbinden.

Bij alles wat we doen stellen we ons de vraag of dit bijdraagt aan een duurzame toekomst.

Dit betekent dat we:

- water en bodem (het natuurlijk systeem) zien als sturend principe voor alles wat met ruimtelijke inrichting te maken heeft.
- zoveel mogelijk natuurinclusief en klimaatadaptief werken;
- zoveel mogelijk rekening houden met de vier milieubeginselen: het voorzorgsbeginsel, waarbij we activiteiten voorkomen met een mogelijk negatief milieueffect; het beginsel van preventief handelen, waarbij we vooraf maatregelen treffen om een negatief effect van een activiteit te voorkomen; het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron moeten worden bestreden en het beginsel dat de vervuiler betaalt voor het opruimen van de vervuiling;
- keuzes voor onze leefomgeving zoveel mogelijk maken vanuit de overtuiging dat een sociale, gezonde en veilige leefomgeving bijdraagt aan het welbevinden van onze inwoners, ondernemers, bezoekers en partners;
- binnen onze mogelijkheden uitputting van onze natuurlijke grondstoffen, energiebronnen en voedsel- en watervoorziening willen voorkomen;

- afwentelen naar tijd en plaats zoveel mogelijk willen voorkomen. Met andere woorden: bij het maken van keuzes willen we tegemoetkomen aan de behoeften van de huidige generatie, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

In de Omgevingsvisie wordt vanuit de hiervoor benoemde principes gewerkt aan de hand van acht opgaven. Het gaat om de volgende opgaven:

1. Gezonde woon- en leefomgeving

De opgave 'gezonde woon- en leefomgeving' gaat over de manier waarop de leefomgeving invloed heeft op de gezondheid van inwoners. Hieronder vallen zaken als gezondheid en veiligheid, openbare ruimte, wonen, ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit.

2. Vitale samenleving

De opgave 'vitale samenleving' gaat over de relatie tussen onze leefomgeving en het welbevinden (fysiek en sociaal) van onze inwoners. Onder deze opgave vallen zaken als inclusiviteit ('iedereen telt mee'), (basis)voorzieningen, het verenigingsleven en onze identiteit. Hierbij zijn we ons bewust van de veranderingen in de samenleving en het feit dat onze gemeente bovengemiddeld aan het vergrijzen is.

3. Duurzaam landgebruik

De opgave 'duurzaam landgebruik' gaat over het werken aan een duurzame en evenwichtige ontwikkeling van het natuurlijk systeem. Dit natuurlijke systeem bestaat uit water, natuur, bodem en lucht en vormt de basis van het landschap waarin wij wonen, werken, recreëren en voedsel produceren. Ons doel is dat het natuurlijk systeem beter wordt beschermend, wordt versterkt en tegelijkertijd kan worden gebruikt voor de behoeften van onze inwoners.

4. Heerlijk en kleinschalig recreëren

De opgave 'heerlijk en kleinschalig recreëren' heeft betrekking op het behouden en vergroten van de kwaliteiten van Heerde die bijdragen aan hoogwaardig lokaal recreëren.

5. Sterk door natuur en landschap

De opgave 'Sterk door natuur en landschap' heeft betrekking op de manier waarop we omgaan met de bijzondere natuur en landschappen in onze gemeente. Bescherming en ontwikkeling is het doel en in balans met recreatie, landbouw, wonen, werken en energie. We hebben de volgende ambities:

- Robuuste en veelzijdige natuur
- Landschappelijke diversiteit

6. Herkenbaar verleden

De opgave 'herkenbaar verleden' gaat hier nader op in. Zo blijft het verleden herkenbaar en kunnen toekomstige generaties van ons erfgoed blijven genieten.

7. Slimme en schone mobiliteit

De opgave 'slimme en schone mobiliteit' gaat over de manier waarop we ons verplaatsen. Hieronder vallen zaken als bereikbaarheid, doorstroming, verkeersveiligheid, duurzame mobiliteit en openbaar vervoer.

8. Duurzaam ondernemen

Onze gemeente ligt op een bijzondere positie tussen de twee economische concentratiegebieden Cleantech Regio en de Regio Zwolle en maakt daarnaast deel uit van de Veluwe. Een vitale economie is echter niet vanzelfsprekend. Het is belangrijk te blijven ontwikkelen en richting te geven, bijvoorbeeld ten aanzien van de bedrijvigheid (en de bedrijventerreinen) in onze gemeente, maar ook ten aanzien van onze centra. Dit zorgt namelijk voor voldoende werkgelegenheid, voor binding van onze jongeren en het trekt bezoekers.

Binnen de Omgevingsvisie is een indeling in verschillende zones gemaakt, waarbinnen één van de zones de zone 'De dynamiek van Heerde en Wapenveld' is. Binnen deze zone worden deelgebieden onderscheiden, waaronder 'Woongebieden Heerde, Wapenveld en Hoorn'. Ten aanzien van dit deelgebied is de volgende koers bepaald, waarin het plangebied specifiek is benoemd:

We blijven werken aan kwaliteitsverbetering van onze woongebieden. In bestaande woongebieden richten we ons op een aantrekkelijke leefomgeving die bijdraagt aan de leefbaarheid, de gezondheid en die klimaatadaptief en natuurinclusief is ingericht.

We bouwen betaalbare nieuwe woningen om in de behoefte te kunnen voorzien. Zoveel mogelijk van deze nieuwe woningen worden binnen de grenzen van bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Aanvullend daarop hebben we ook een drietal uitbreidingslocaties aangewezen in Heerde en Wapenveld, waar woningbouw mogelijk is binnen een sterk landschappelijk raamwerk. Dit zijn:

- *Bovenkamp III (zoekzone voor een groen woonlandschap);*
- *Horsthoekerenk (zoekzone voor een combinatie van wonen, zorg, educatie en recreatie);*
- *Wapenveld-Noordoost (zoekzone voor een groen woonlandschap).*

Alle nieuwbouw moet passen bij het dorpse karakter, de identiteit van de plek en goed integreren in de bestaande omgeving. Bovendien moet er veel aandacht zijn voor bereikbaarheid en duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, gezondheid, veiligheid en natuur en landschap.

Uitgangspunten

Bij de verdere planuitwerking (zowel bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan als bij het opstellen van het bestemmingsplan) moet aangetoond worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan de principes, opgaven en bijbehorende doelstellingen zoals die zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie. Als er geen invulling aan wordt gegeven moet worden aangetoond waarom dat niet is gedaan. Het kan zijn dat bepaalde principes, opgaven of doelstellingen in meer of minder van toepassing zijn op de ontwikkeling.

Daarnaast moet aan worden getoond hoe de uitwerking van het plan aansluit bij de koers die is geformuleerd voor het deelgebied 'Woongebieden Heerde, Wapenveld en Hoorn' én hoe zich dit verhoudt met de vijf principes en de acht opgaven.

Kaderdocument Sociaal Domein 2022 - 2027

Met het Kaderdocument Sociaal Domein geven we richting aan het beleid in het sociale domein voor de komende jaren. Voor de ontwikkeling van Bovenkamp 3 is met name het aspect 'wonen' van belang. Bij de uitwerking van de plannen moet (onder andere programmatisch) rekening gehouden worden met de navolgende gemeentelijke opgaven en ambities.

De Rijksoverheid stimuleert ouderen om langer thuis te blijven wonen. Thuiswonende ouderen kosten de overheid namelijk minder geld dan ouderen die in een verpleeghuis wonen. Dat concludeert de Nederlandse Zorgautoriteit in de 'Monitor Zorg voor Ouderen 2018'. Het programma langer thuis wonen stimuleert onder andere betere ondersteuning en zorg thuis en het realiseren van meer geschikte woningen voor ouderen.

Er is een toenemend tekort aan woningen voor ouderen in de gemeente Heerde. Dit komt doordat er op meerdere vlakken woonvragen zijn. Naast de reguliere vraag naar woningen is er grote vraag naar woningen voor vluchtelingenhuisvesting en uitstroom vanuit beschermd wonen. Ook is er vraag naar aangepaste woningen voor inwoners met lichamelijke beperkingen. Hierbij speelt dat de uitstroom uit bestaande woningen afneemt doordat men langer thuis blijft wonen. In onze gemeente zijn woonzorgvormen aanwezig voor deze doelgroepen. Bij sommige van deze doelgroepen gaat het om relatief kleine aantallen, waardoor woonvoorzieningen qua exploitatie ingewikkeld te realiseren

zijn. De komende jaren werken we samen met het fysieke domein van de gemeente aan de volgende ambities:

- We hebben inzicht in woonzorgaanbod en -vraag voor de doelgroepen ouderen, beschermd wonen en mensen met een verstandelijke beperking voor de korte en lange termijn. We weten welke eisen we stellen aan woonvormen en wat de noodzakelijke voorzieningenniveau is in de omgeving van deze woonvorm.
- We werken vanuit een gedragen visie op wonen en zorg. Binnen de programma's onder de omgevingswet gaan we in de gemeente Heerde samen met onze zorgpartners werken aan een kwalitatieve en kwantitatieve borging van wonen en zorg voor de korte en langere termijn.

Uitgangspunten

Onderzocht moet worden op welke wijze de ontwikkeling van Bovenkamp 3 invulling kan geven aan voorgaande ambities en daarmee het bedienen van de doelgroep 'zorgbehoevenden'.

Welstand en beeldkwaliteit

De gemeenteraad van Heerde heeft de Welstandsnota gemeente Heerde op 24 mei 2004 vastgesteld. In de nota is het welstandsbeleid van de gemeente Heerde beschreven en zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd. Voor het plangebied geldt geen specifiek welstandsbeleid, afgestemd op woningbouwontwikkeling.

Uitgangspunten

Uitgangspunt voor het plan is dat een apart beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de welstandsnota en als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan. Hiermee ontstaat een juridisch toetsingskader en wordt de kwaliteit van de architectuur en de openbare omgeving geborgd. In het beeldkwaliteitsplan is zowel aandacht voor architectuur en voor de inrichting van en aansluiting van woonpercelen op het openbaar gebied. Inhoudelijke uitgangspunten worden in het volgende hoofdstuk verwoord.

Overig beleidskader

Naast de bovenstaande beleidskaders zijn meer op de locatie toegespitste aspecten aan de orde zoals bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit en water.

4. Uitgangspunten voor de ontwerpopgave

4.1 Algemeen

In het voorgaande hoofdstuk zijn beleidsmatige uitgangspunten voor de verdere planuitwerking benoemd. Bij deze beleidsmatige uitgangspunten komen de stedenbouwkundige inpassing, landschappelijke inpassing en het behoud van cultuurhistorische waarden meerdere keren terug. In dit hoofdstuk worden deze waarden verder gespecificeerd. Als basis en vertrekpunt voor de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten wordt de Stedenbouwkundige Verkenning van Luc Bos genomen. Deze is als bijlage 1 opgenomen in deze Nota.

Voor een nadere detaillering en uitwerking is gebruik gemaakt van de kennis en kunde van het Gelders Genootschap. Het Gelders Genootschap heeft haar advies uitgebracht op de uitgangspunten ten aanzien van landschap, stedenbouw en cultuurhistorie beschreven op basis van een proefverkavelingsschets.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitgangspunten aangehaald die als uitgangspunt gehanteerd moeten worden bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan.

4.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

Voor de stedenbouwkundige opzet van Bovenkamp 3 zijn de uitgangspunten zoals vastgesteld in de Visie van gehele uitleglocatie Bovenkamp van Luc Bos in de basis richtinggevend. Voor Bovenkamp 3 wordt de Stedenbouwkundige verkenning voor Bovenkamp 3 (eveneens van Luc Bos, d.d. februari 2021) als uitgangspunt genomen.



Samenhang Bovenkamp II en III

Figuur: Stedenbouwkundige opzet / verkenning voor BK 3

De insteek van zowel bovenstaande Verkenning als de Structuurvisie is dat voor Bovenkamp 3 Wonen in een groene omgeving wordt nagestreefd. Dit streefbeeld kan op meerdere wijzen worden ingevuld. In de loop van de afgelopen jaren zijn er diverse maatschappelijke kenteringen geweest (en zijn nog altijd gaande), die ertoe nopen de definitie van Wonen in een groene omgeving op onderdelen te herzien dan wel aan te passen aan de huidige tijdsgeest.

4.2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

1. Het plangebied geeft ruimte voor 80 tot 100 woningen
2. Er zal een in stedenbouwkundig opzicht familiale binding zijn met Bovenkamp 2
3. Er wordt een maatschappelijk wenselijke verdeling gemaakt van de verschillende categorieën woningen. De initiatiefnemer kan hiertoe haar eigen keuze in maken, rekening houdend met de richtlijnen die de gemeente in haar Woonagenda heeft gesteld.
4. Vanwege de eis om minimaal 35% van het programma in de sociale sector te laten vallen, zal er in een deel van het te ontwikkelen plangebied sprake zijn van een verdichting van het aantal woningen. Dit betekent dat er in dat deel minder traditioneel groen aanwezig zal zijn in de vorm van ruime tuinen en openbaar groen. Dit kan worden gecompenseerd in de andere delen van het plangebied en door toepassing van groene verhardingen, straatbeplanting en indien mogelijk gevelbeplanting.

4.2.2 Landschappelijke uitgangspunten

1. Landschappelijk ontwerpen met de bestaande groenstructuur, aansluiten op het onregelmatige en speelse van het kampenlandschap
2. Het groene karakter kan verder versterkt worden door in de straatprofielen bewust meer bomen en groen toe te passen
3. Een geleidelijke en passende overgang naar het omliggende landelijke gebied
4. Parkeren zoveel mogelijk onderdeel te laten worden van de groene structuur door deze groen in te pakken en uit te voeren in halfverharding.

4.3 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit, zowel stedenbouwkundig als de architectonisch, is het aangezicht van een woonwijk als geheel, alsook van deelgebieden en van afzonderlijke woningen. Dit dient zorgvuldig worden onderzocht en beschreven te worden in een beeldkwaliteitsplan. Minimale uitgangspunten hierbij zijn:

1. Realisatie met een herkenbare familiale binding met Bovenkamp 2, zowel stedenbouwkundig als architectonisch
2. Hoogwaardige openbare ruimten (zie hiervoor de kaders bij H5) passend bij de opzet en architectuur in de wijk
3. Een geleidelijke en passende overgang naar het omliggende landelijke gebied
4. Oriëntatie van de voorzijden van de woningen naar buiten en oriëntatie en positionering van facilitaire voorzieningen, zoals parkeerkoepels, afvalverzamelingslocaties en schuttingen bij achtertuinen naar binnen
5. Beeldkwaliteit in afstemming met de Stedenbouwkundige Visie, het advies van het Gelders Genootschap, de Erfgoedcommissie en de Welstandscommissie

→ Voor het plangebied dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld

5. Thematische uitgangspunten

5.1 Algemeen

De planontwikkeling is erop gericht om het plangebied te ontwikkelen naar een woongebied met een gevarieerd woningaanbod. Daarbij moet, zoals in voorgaand hoofdstuk is beschreven, worden aangesloten op de natuurlijke omgeving. Bij de verdere uitwerking staat het landelijke en herkenbare karakter van de nieuwe wijk voorop.

Bij de planvorming vindt een integrale afweging van verschillende ruimtelijke, milieukundige en beleidsmatige thema's plaats. Verschillende 'onderwerpen' krijgen in meer of mindere mate een plek in de wijk. In dit hoofdstuk worden verschillende thema's benoemd en worden, waar mogelijk, uitgangspunten meegegeven voor de verdere planvorming. Het ene thema is daarbij minder toetsbaar dan het andere thema, omdat er bijvoorbeeld geen wettelijke of beleidsmatige grond is om zaken af te dwingen.

5.2 Doelgroep en programma

Doelgroep

Met het woningbouwprogramma op de locatie wordt beoogd een woonmilieu te realiseren dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in de gemeente Heerde en specifiek in de kern Heerde. Uitgangspunten daarbij is een gedifferentieerde wijk, met:

- woningen voor gezinnen
- woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, zowel starter als 55+
- een aanzienlijk deel sociale huur: 35% of hoger
- ruimte voor wonen met zorg, waarbij gedacht kan worden aan
 - o een geclusterde woonvorm met een centrale ontmoetingsruimte
 - o nultreden-woningen in de koopsector
 - o Levensloopbestendige woningen
 - o Inwoon-mogelijkheden (kangoeroe)
- Gestapelde bouw, mits afgestemd op de schaal van Heerde. Te denken valt aan benedenbovenwoningen.

Programma

Bij het bepalen van het programma moet rekening worden gehouden met:

- Gemeentelijke beleidskaders
- Regionale woondeal-afspraken
- Bestuursafspraken met Triada

In overleg met de gemeente wordt bepaald om welke programmatische aantallen gerealiseerd mogen worden. Uitgangspunt is dat, in navolging van de doelstellingen en kaders uit onder andere de Omgevingsvisie en het advies van het Gelders Genootschap, een deels ruim opgezette wijk wordt gerealiseerd met een groen en duurzaam/toekomstbestendig karakter. Dat betekent dat het aantal woningen in verhouding tot de omvang van het plangebied (percentage uitgeefbaarheid) niet ten koste mag gaan van het groene karakter van de wijk. Als richtlijn wordt 50% uitgeefbaarheid genomen voor het plangebied als geheel, met een bandbreedte voor afwijking van +5%. Hier wordt op getoetst. Voor de diverse deelgebieden kunnen verschillende definities worden afgesproken ten aanzien van het groene karakter.

- ➔ Minimaal 35% van het woningbouwprogramma dient sociale woningbouw te zijn, als bepaald in het gemeentelijke beleid
- ➔ Het percentage uitgeefbaar gebied is 50% met een maximale bandbreedte van + 5%

5.3 Verkeer en parkeren

Duurzame mobiliteit

We stimuleren in samenwerking met onze partners de transitie naar een schone en duurzame mobiliteit als onderdeel van de energietransitie (klimaatneutraal worden, minder fossiele brandstoffen) en omdat schone mobiliteit een positief effect heeft op de gezondheid van onze inwoners. Voor de gezondheid ligt de winst vooral in het vervangen van verbrandingsmotoren (benzine, diesel, gas) door elektromotoren. Hierdoor komen minder stikstofoxiden en fijnstof in de lucht.

De meest duurzame en gezonde manier van verplaatsing is met de fiets of te voet en daarom staan fietsers en voetgangers op één in onze gemeente. We stimuleren fietsen en lopen. Bij nieuwe ontwikkelingen of herontwikkelingen van onze infrastructuur gaan we daarom uit van het STOP-principe: Stappen, Trappen, OV, Particulier vervoer. Anders gezegd: eerst een infrastructuur voor lopen, vervolgens voor fietsen, dan voor OV en ten slotte voor de (elektrische) auto. Het is dan ook belangrijk dat we de routing en de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers optimaliseren. Daarbij kijken we goed naar de effectiviteit van routes: wat is de snelste manier om van A naar B te komen? Maar de beleving van routes is ook van belang, want hoe fraaier de routes hoe aantrekkelijker het is er gebruik van te maken. Essentieel is natuurlijk ook dat de paden goed onderhouden zijn en veilig zijn in relatie tot andere weggebruikers. Bovendien dienen de juiste voorzieningen aanwezig te zijn voor fietsers, zoals voldoende stallingsmogelijkheden en oplaadpunten voor elektrische fietsen. We bevorderen ook verplaatsing te voet voor kleine en overbrugbare afstanden in de kernen. We zorgen ervoor dat de openbare ruimte daarvoor geschikt is, ook voor minder mobiele inwoners.

- ➔ Bij de ontwikkeling van Bovenkamp 3 moet het STOP-principe als uitgangspunt worden gehanteerd.

Ontsluiting

Het plangebied ligt aansluitend aan een bestaande uitbreidingswijk. In de huidige situatie is de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer alleen mogelijk via de Ten Veldhuize. Eén ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer is, vanuit het oogpunt van veiligheid en vanuit het oogpunt van de druk die op het bestaande wegennet wordt gelegd, kwetsbaar maar in het geval van Bovenkamp 3 niet onuitvoerbaar. Voor langzaam verkeer moeten voldoende ontsluitingswegen worden gerealiseerd. In het kader van het plan dient er door de initiatiefnemer een verkeerskundig onderzoek te worden gedaan, teneinde de verkeersdruk op het omliggende gebied te bepalen die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. De Initiatiefnemer dient, indien blijkt uit de adviezen in het verkeerskundig onderzoek, maatregelen te nemen om ongewenste verkeersdruk van het doorgaande verkeer bij de omliggende wegen rond het plangebied tegen te gaan.

De ontsluiting van het plangebied zal worden gebaseerd op het door Initiatiefnemer uit te voeren verkeerskundig onderzoek. Hierbij zal Initiatiefnemer tevens rekening houden met de uitkomsten van het uit te voeren verkeerskundig onderzoek. Eventuele maatregelen die voortvloeien uit het onderzoek buiten het plangebied komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- Het plangebied moet in het kader van veiligheid door ten minste twee wegen ontsloten (kunnen) worden voor hulpdiensten met gemotoriseerd verkeer;
- Er moeten voldoende mogelijkheden zijn voor ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer;
- Langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer worden, vanuit het oogpunt van veiligheid, zoveel mogelijk van elkaar gescheiden.

- Eén ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer is voor Bovenkamp 3 technisch uitvoerbaar, vanuit het oogpunt van veiligheid en vanuit het oogpunt van de druk die op het bestaande wegennet wordt gelegd, mits er voor hulpdiensten tevens een 2^e nooduitsluiting is voorzien.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt in beginsel het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Heerde (parkeernormennota 2012). Hieruit volgt een parkeeropgave. Bij de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de parkeeropgave wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle en de Omgevingsvisie. Deze wijkt op onderdelen af van het geldende beleid. In het kader van 'verkeer' wordt voorrang gegeven aan voetganger, fietser en OV. Iedere ontwikkeling draagt bij aan de mobiliteitstransitie door in te zetten op een andere manier van verplaatsen: meer lopen, fietsen en OV-gebruik. We kiezen voor ruimte-efficiënte vervoerswijzen. Dat betekent inzet op een regionale mobiliteitstransitie in combinatie met verdichten in de kernen, rond OV-knopen en het mengen van wonen en werken waardoor inwoners minder (ver) hoeven te reizen: multimodale plekken maken waar een alternatief voor de auto voor handen is. Met dit principe maken we mobiliteit voor iedereen toegankelijker duurzamer en gezonder.

Ook de inrichting van de openbare ruimte staat niet volledig in het teken van verkeer en parkeren. Straten zijn meer dan alleen een middel om een wijk te ontsluiten, maar maken integraal onderdeel uit van een woongebied. Dat betekent dat op straat ook gepeeld kan worden, dat er minder plek is voor auto's om op straat te parkeren en dat bij hevige buien de straat als afvoer van hemelwater wordt gebruikt.

- Door de initiatiefnemer moet een verkeer- en parkeeroplossing worden aangedragen die aansluit bij de gemeentelijke kaders en ambities. De overwegingen moeten vooraf worden besproken met de gemeente en akkoord worden bevonden

Beheer en onderhoud

De wegen in het Plangebied worden openbaar in de zin van de Wegenwet, RVV en APV op het moment dat de Gemeente deze, nadat ze woonrijp gemaakt zijn, heeft goedgekeurd. Zolang deze openbaarheid niet is gerealiseerd, maar de wegen wel door verkeer gebruikt kunnen worden, ligt de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeersoogpunt en voor het gebruik ervan geheel bij de Initiatiefnemer.

5.4 Duurzaamheid

In het op te stellen stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan moet in een aparte duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen.

Gebruik maken van gebiedskenmerken

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit stedenbouw is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om het gebied geschikt te maken voor de nieuwe woonfunctie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd. Door aan te sluiten op bestaand groen of bestaand water is eveneens sprake van duurzaam gebruik van gebiedskenmerken.

Flexibiliteit

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in feite in staat zijn om voortdurend plek te bieden aan veranderende woonwensen. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld

na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in woonwensen op te kunnen vangen. Voor de woningen is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn.

Dubbel gebruik

Het toepassen van het (duurzame) principe van synergie zorgt ervoor dat de verschillende plekken en ruimtes in het plangebied meerdere functies en betekenissen krijgt. De groenstructuur bijvoorbeeld is belangrijk voor een prettige omgevingskwaliteit, maar kan ook dienen als waterberging of verblijfsgebied. Ook parkeerplaatsen kunnen door het toepassen van water doorlatende verharding een dubbele functie krijgen: als parkeerplaats en ten behoeve van de waterafvoer. Bij de keuze voor materialen in de openbare ruimte vindt afstemming plaats met de gemeente.

Duurzame maatregelen

De gemeente Heerde streeft naar het terugdringen van het energiegebruik en het gebruik van duurzame, natuurlijke materialen. Wij willen dat in het plan terugzien. Uitgangspunten ten aanzien van een duurzame ontwikkeling van het woningbouwplan zijn:

- Het gebruik van natuurlijke materialen;
- Het duurzaam verwarmen van woningen met bijvoorbeeld warmtepompen;
- Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd om de mogelijkheid te onderzoeken om een collectief warmtenet aan te leggen voor de wijk, met als mogelijkheid ook omliggende wijken hier op aan te laten sluiten. De gemeente wordt in beginsel geen eigenaar van een dergelijk netwerk;
- Duurzame mobiliteit: onderdeel van het plan moet zijn het aanleggen van een 'laad-infrastructuur' voor elektrische auto's. Hierbij moet worden aangesloten bij de Inrichtingseisen openbare ruimte van de gemeente of aanvullend beleid;
- Gebruik maken van zonnepanelen;
- Woningen moeten zodanig worden gesitueerd dat er maximaal geprofiteerd kan worden van de zon.

Klimaat adaptatie en hittestress

Het veranderende klimaat met de daarmee gepaard gaande weersextremen zet een veilig, gezond, welvarend en prettig leven onder druk. Het streven binnen de gemeente is om dit op te vangen en om te buigen. Risico's voorkomen, kansen pakken en onze leefomgeving sterker en mooier maken: een klimaat robuuste en -adaptieve gemeente. Een gemeente die een stootje kan hebben en soepel inspeelt op wisselende en extremere weersomstandigheden. Bij het ontwerp zullen water en bodem leidend zijn. Zo min mogelijk verharding in de openbare ruimte en zo veel mogelijk groen, zorgt ervoor dat de hittestress wordt voorkomen en dat er minder snel wateroverlast optreedt. Uitgangspunt is dat de inrichting van het plangebied een klimaat adaptieve uitstraling heeft.

Circulair bouwen

Een manier om een duurzame woonwijk te ontwikkelen is in de vorm van circulair bouwen. Uitgangspunt van het plan is dan ook dat ten minste 10 woningen in het plangebied worden gerealiseerd met circulaire materialen. Het gaat daarbij om 'beginnend circulair', wat betekent dat niet de hele woning uit circulaire materialen hoeft te bestaan, maar wel een aantoonbaar deel van de woning of een aantoonbaar deel van het productieproces.

Daarnaast moet worden onderzocht of, in afwijking van het gemeentelijk handboek over de inrichting van openbaar gebied, in het openbaar gebied gebruik kan worden gemaakt van circulaire materialen.

5.5 Water en natuurinclusiviteit

Water

Het plangebied is wat hoger gelegen ten opzichte van de naastgelegen percelen. Dit gegeven moet meegenomen in de uitwerking van zowel het stedenbouwkundig plan als het bestemmingsplan. In het kader van het plan moet afstemming plaatsvinden met het Waterschap.

In de plannen moet duidelijk naar voren komen hoe om wordt gegaan met regenwater, vasthouden-bergen-infiltreren. Uitgangspunt is om water zoveel mogelijk op eigen terrein, in de grond te infiltreren. Met eigen terrein wordt hierbij het geheel aan uit te geven woonkavels bedoeld. Gezien het deels groene karakter van het plangebied moet worden onderzocht of dat kan door de aanleg van wadi's. Er dient een waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld voor plangebied en de watertoets dient doorlopen te worden. Materialisatie, revisie en overdracht dienen conform document 'Inrichtingseisen infrastructuur en openbare ruimte' te worden uitgevoerd. Voor het ontwerp dient rekening te worden gehouden met het GRP 2022-2026.

Uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) ten aanzien van hemelwaterberging in het plangebied zijn als volgt:

- Tenminste 10mm RWA-berging op eigen terrein
- Tenminste 60mm RWA-berging binnen volledige plangebied, inclusief 10 mm op eigen terrein.

Riolering

De te realiseren woningen worden bij oplevering aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel, alsmede ten minste op, water-, elektriciteits-, communicatie en / of kabels en andere van belang zijnde kabels en leidingen. Partijen bepalen gezamenlijk de plaatsen waar de aansluitingen op bestaande kabels, leidingen en riolering zullen plaatsvinden. De Initiatiefnemer verklaart reeds nu voor alsdan uitdrukkelijk niet af te wijken van de plaatsbepaling zonder toestemming van de Gemeente en de betreffende nutsbedrijven.

De aan te leggen riolering (DWA en RWA) heeft voldoende capaciteit voor een eventueel toekomstige uitbreiding, ook al is deze thans niet voorzien. Er dient door de initiatiefnemer berekend te worden of het bestaande DWA-rioolstelsel en rioolgemaal in de omgeving voldoende capaciteit hebben.

Groen

De gemeente Heerde kiest vanuit haar strategische groenvisie voor duurzaam en toekomstbestendig groen. Dit betekent dat er bij het ontwerp goed gekeken moet worden naar benodigde groeiplaatsruimte (zowel onder als bovengronds), soortkeuze, situering en de mate waarin het beheer en onderhoud effectief en kostenbewust kan worden uitgevoerd. De initiatiefnemer dient hiervoor een uitgewerkt groenplan aan te leveren. De technische inrichtingseisen zijn te vinden in het document 'inrichtingseisen infrastructuur en openbare ruimte'. Het inrichtingsplan wordt hier aan getoetst.

Bij de soortkeuze dient rekening gehouden te worden met de (bio)diversiteit en natuurlijke processen met permanente en langdurige voorzieningen voor flora en fauna zoals bijvoorbeeld voedselaanbod, nest- en verblijfmogelijkheden. De beplanting bestaat (waar mogelijk) uit streekeigen soorten vanwege hun landschappelijk en ecologisch belang. Versnippering van groen moet voorkomen worden. Langs de hoofdontsluitingsweg dienen bomen van minimaal de 2^e categorie aangeplant te worden (>15 meter hoog). Alle bomen dienen zo veel mogelijk in open grond aangeplant te worden.

Natuurinclusiviteit

De stedenbouwkundige opzet van het plan moet aansluiten bij de landschappelijke kwaliteiten van het plangebied. Waar mogelijk moet aansluiting worden gevonden bij het Het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP). Het plan moet ruimte bieden aan de natuur en is onderdeel van de biodiversiteit in de omgeving. Door natuurinclusief te bouwen is het mogelijk om een gezonde en aantrekkelijke wijk te creëren die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving is. Hierbij is het van belang om te zorgen voor een goede bodemkwaliteit, het verhogen van de (bio)diversiteit en ruimte te creëren voor natuurlijke processen met permanente en langdurige voorzieningen voor flora en fauna zoals bijvoorbeeld voedselaanbod, nest- en verblijfmogelijkheden. Deze principes dienen ook meegenomen te worden in materiaalkeuze en productieprocessen. Het (her)gebruik en de winning van duurzame of biobased materialen is een belangrijk onderdeel van natuurinclusief bouwen. Het toepassen van gevel of dakbeplanting kan hier ook een bijdrage aan leveren.

- In het kader van de planuitwerking moet aantoonbaar worden gemaakt welke maatregelen worden genomen in het kader van natuurinclusiviteit. Het gaat daarbij zowel om bouwkundige aspecten als maatregelen die te maken hebben met de inrichting van de openbare ruimte.

5.6 Ruimtelijke en milieukundige aspecten

In het kader van de verdere planuitwerking moeten diverse ruimtelijke en milieukundige effecten van het plan op de omgeving en vanuit de omgeving op het plan in beeld worden gebracht. In het kader van voorliggend plan moeten ten minste de volgende aspecten worden onderzocht:

- Het akoestisch effect van wegverkeerslawaai;
- De milieukundige invloed van omliggende bedrijven op het plan;
- Het effect van de ligging ten opzichte van de sportvelden (akoestisch en licht)
- De bodemgesteldheid en bodemkwaliteit;
- Het effect van het plan op stikstofdepositie op natuurgebieden;
- Het effect van het plan op beschermde soorten en gebieden, door middel van het uitvoeren van ecologisch onderzoek;
- Het verkeerskundige effect van het plan op de omgeving;
- Een archeologische analyse van het plangebied;

Bij diverse onderzoeken is de inzet van de gemeente of de omgevingsdienst van belang.

5.7 Groen en spelen

Uitgangspunt van het plan is dat sprake is van een woonwijk met een groen karakter. De volgende zaken dragen hier concreet aan bij en moeten aantoonbaar worden afgewogen bij de planuitwerking. Deze uitgangspunten komen ook terug in 5.10 Sociaal Domein.

- Het realiseren van gemeenschappelijke groene ontmoetingsruimte(n) in het plangebied, met bankjes, speeltoestellen en/of ruimte voor buitenfitness;
- Het realiseren van een padenstructuur die in verbinding staat met het buitengebied;
- Het realiseren van voldoende speelplekken, waaronder een speelplek voor kinderen van 0 t/m 12 jaar. De locatie moet zich bevinden op een centraal en veilig punt in de wijk (niet te dicht bij water). Voor een speelplek is het document 'Inrichtingseisen infrastructuur en openbare ruimte' van toepassing. Om draagvlak te creëren voor de toekomst, dit te doen door burgerparticipatie (bijv. 3 ontwerpen voor leggen en de toekomstige bewoners laten

- kiezen). Bij het realiseren van een 'natuurlijke speelplek' alleen gecertificeerde toestellen te plaatsen;
- Het vastleggen van groenstructuren in zowel het bestemmingsplan als in het beeldkwaliteitsplan.

5.8 Afvalinzameling

Ten aanzien van de inzameling van restafval en gft geldt dat wordt ingezameld in de vorm van minicontainers. Het PMD en oud papier wordt nog los ingezameld, in plastic zakken en dozen. Er hoeft in principe nog geen rekening te worden gehouden met de plaatsing van ondergrondse containers voor de inzameling van afval. Het is echter niet uitgesloten dat afvalinzameling in de toekomst in ondergrondse containers plaatsvindt. Daarom dient bij de inrichting van het openbaar gebied rekening gehouden te worden met plekken waar dergelijke ondergrondse containers in de toekomst gerealiseerd kunnen worden.

5.9 Civiel, openbare ruimte en beheer

Programma van eisen

De omschrijving van de technische eisen en randvoorwaarden voor de realisatie van het project zijn vastgelegd in 'inrichtingseisen infrastructuur en openbare ruimte'. Deze inrichtingseisen dienen te worden verwerkt in het technische inrichtingsplan voor de uitwerking van het plan.

Bestek

De omschrijving van het uit te voeren werk, inclusief de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische bepalingen, materialen en uitvoeringsvoorwaarden, zijn beschreven in het bestek. Aan het bestek zijn tekeningen gekoppeld, de zogenaamde bestektekeningen die samen met de technische omschrijving de basis vormen van het contract tussen opdrachtgever en aannemer (opdrachtnemer). Het bestek wordt in samenspraak tussen de gemeente en de initiatiefnemer opgesteld en is afgestemd op het gemeentelijk handboek 'inrichtingseisen infrastructuur en openbare ruimte'.

Bouw- en woonrijp maken

Het bouw- en woonrijp maken betreft het op basis van een door de Gemeente goedgekeurd bestek aanleggen of doen aanleggen van de openbare wegen binnen het Plangebied, inclusief aansluitingen op bestaande wegen, het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, water-, elektriciteits-, data-, communicatie- en drainageleidingen en/of kabels inclusief de aansluitingen op bestaande voorzieningen, het voorzien van straatmeubilair en speelvoorzieningen; het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen.

Daarnaast gaat het om het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en het afvoeren van materialen, het kappen en geheel verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren; het zorgdragen voor voldoende ontwatering; en het vervolgens in definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, voor zover nodig opnieuw nadat de bebouwing is voltooid (eventueel gefaseerd), waaronder de aanleg van openbare straatverlichting; de aanleg van openbaar groen en het plaatsen van straatnaamborden, de aanleg van plekken voor afvalinzameling; en de aanleg van infiltratievoorzieningen voor regenwater.

- ➔ Voorafgaand aan het bouw- en woonrijp maken wordt een inspectierapport van de nul-situatie opgesteld.

Planuitvoering

De planuitvoering geschiedt overeenkomstig de door de Gemeente goedgekeurde plannen door of namens en volledig voor rekening en risico van de Initiatiefnemer. De keuze voor een gecertificeerde aannemer ter zake van het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van de openbare voorzieningen is aan de Initiatiefnemer. De aannemer dient de werkzaamheden onder de gebruikelijke eisen en voorwaarden (aan Initiatiefnemer genoegzaam bekend) van de Gemeente Heerde uit te voeren. De gebruikelijke eisen en voorwaarden zijn beschreven in 'Inrichtingseisen infrastructuur en openbare ruimte'. De Initiatiefnemer heeft de verplichting om personen belast met het toezicht namens de Gemeente te allen tijde toe te laten binnen het Plangebied.

De Initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de herstelwerkzaamheden uit buiten het Plangebied aan voorzieningen van openbaar nut, zoals bestaande wegen en paden, die door de planuitvoering worden beschadigd, en neemt de aansluitkosten op bestaande openbare voorzieningen voor zijn rekening. In dit kader wordt een Inspectierapport door de Gemeente opgesteld die de nul situatie vastlegt. Dit rapport wordt bij de start van de werkzaamheden opgesteld.

Eventuele schade aan en vervuiling van gemeente-eigendommen en/of eigendommen van derden binnen of buiten het Plangebied, die een rechtstreeks gevolg is van (herstel)werkzaamheden binnen het Plangebied en/of veroorzaakt is door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer werkzame personen of bedrijven, worden door Initiatiefnemer ongedaan gemaakt dan wel door hem aan de Gemeente en/of betrokken derden vergoed.

De Gemeente bepaalt de aan- en afvoerwegen van het bouwverkeer. Initiatiefnemer zorgt ervoor dat deze aan- en afvoerwegen eens per week worden geveegd.

Eigendomsoverdracht en Beheer en onderhoud

Na afronding van de ontwikkeling zullen de gronden die als openbare ruimte dienen worden overgedragen aan de gemeente, cfm de standaardbepalingen die hiervoor gelden.

- De eigendomsoverdracht van het openbaar gebied zal plaatsvinden uiterlijk drie maanden na de oplevering van de werken/ werkzaamheden en slechts na goedkeuring van de zijde van de Gemeente.
- De Initiatiefnemer is verplicht om gelijktijdig met overdragen van het over te dragen openbaar gebied aan de Gemeente de in de specificatie onderhoudsbijdrage te voldoen in het kader van de onderhoudskosten voor het over te dragen openbaar gebied voor de komende 13 jaar. Deze periode is exclusief de twee jaar, zoals benoemd in de 'Inrichtingseisen infrastructuur openbare ruimte'.

5.10 Sociaal Domein

In de geest van de nieuwe Omgevingswet zullen de aspecten gezondheid en welzijn een belangrijkere rol gaan innemen bij het maken van ruimtelijke keuzen. Voor Bovenkamp 3 geldt dat deze qua aard en omvang onvoldoende groot is om hiervoor alle sociaal-maatschappelijke functies in het plangebied mee te ontwikkelen. Anderzijds is Bovenkamp te groot om geen effect te hebben op de bestaande sociaal-maatschappelijke functies in de aanliggende woonwijken en het dorp Heerde als geheel. Ten aanzien hiervan worden dan ook de volgende handreikingen gegeven:

- Waar en indien mogelijk ruimte creëren voor een centraal verzamelpunt voor bewoners die woonachtig zullen zijn in Bovenkamp 3
- Inclusief woningaanbod: woningen voor statushouders, beschermd wonen, starters, ouderen, gelijkvloers, levensloopbestendig en betaalbaar
- Voldoende openbare voorzieningen ten behoeve van ontmoeting en sociale binding.

- Bereikbaarheid voor doelgroepen met beperking dient geborgd te worden (in minstens enkele delen) van de nieuwe woonwijk
- Mogelijkheden inpassen zodat de zorg (lichte en zwaardere verpleging, verzorging) efficiënt kan functioneren, zowel binnenshuis als in de buitenruimte
- Inpassing van een of meerdere sport- en beweegplekken.

CONCEPT

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Communicatie en participatie

Een goede communicatie rondom ruimtelijke plannen blijkt steeds belangrijker. Met name de rol die derden in een proces krijgen is van belang om een juist verwachtingspatroon te kunnen scheppen. Daarom heeft de gemeente Heerde het 'Participatiebeleid fysieke leefomgeving' opgesteld en vastgesteld. In dit document worden richtlijnen gegeven voor het betrekken van derden bij een plan. Dit document moet als uitgangspunt genomen worden bij de communicatie en participatie omtrent het plan.

Omdat er sprake is van een grote ontwikkeling en de gemeente daarin een actieve rol heeft, wil de gemeente door de initiatiefnemer betrokken worden bij de wijze van communiceren en participeren.

Er zullen meerdere informatieavonden worden georganiseerd, de startbijeenkomst heeft al plaatsgevonden in november 2022. De ontwikkelaar heeft met direct aangrenzende omwonenden ook reeds keukentafelgesprekken gevoerd, in clusters van bij elkaar wonende eigenaren.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van voorliggend plan wordt een kostenscan uitgevoerd. Op basis van deze kostenscan worden de kosten van de gemeentelijke inzet bepaald en doorberekend aan de initiatiefnemer. Naast de kosten voor de gemeentelijke inzet worden in het kader van de verdere planvorming ook eventuele bovenwijkse kosten in rekening gebracht. De manier waarop hier mee om wordt gegaan tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

6.3 Vervolg

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij, als vervolg op de gesloten intentieovereenkomst, het plan verder uitwerken op basis van deze uitgangspunten. Daarna wordt een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken worden vastgelegd, alsmede de definitieve regeling van het wettelijke kostenverhaal.

Tevens zal door de initiatiefnemer een ontwerp van een bestemmingsplanwijziging worden opgesteld die door de gemeente wordt getoetst en na goedkeuring in procedure wordt gebracht. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan buitenruimte en het bouwplan verder uitwerken.

Bijlagen

Bijlage 1. Stedenbouwkundige Visie / Verkenning Luc Bos

CONCEPT