

Beantwoording vragen en opmerkingen n.a.v. informatiebijeenkomst plan Boven Heide te Wolfheze op 09 december 2021

I.v.m. privacy zijn namen van vraagstellers niet opgenomen/ verwijderd

- 1. Betreft de woningen, wat wordt er aan duurzaamheid gedaan. Bijvoorbeeld een waterpomp, zonnepanelen, vloerverwarming, sedum op de daken.**

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de woningen is het toepassen van een individuele warmtepomp met (gesloten) bodemlus(sen), waarbij de woningen worden voorzien van vloerverwarming op alle verdiepingen. Met dit systeem kan in de winter verwarmd worden en kan bij warme dagen ook gebruikt worden om te koelen. Door toepassing van een warmtepomp met bodemlussen is toepassen van PV-panelen niet benodigd. Deze worden optioneel wel aangeboden. Toepassen van sedum op daken wordt nog nader onderzocht.

- 2. Kunt u ons vertellen wat voor type en soort verlichting er in de straten komt? We kunnen ons voorstellen dat in verband met een natuurgebied in de buurt voor een gedempte variant wordt gekozen.?**

Het type en soort openbare verlichting zal in overeenstemming met de eisen van de gemeente Renkum worden uitgevoerd. Het nog op te stellen verlichtingsplan zal moeten voldoen aan het gemeentelijk verlichtingsbeleid, waarbij toepassing van ledverlichting uitgangspunt is. Daar waar gewenst en mogelijk zullen armaturen voorzien worden van kappen waarmee ongewenst lichtuitstraling naar aangrenzend natuurgebied beperkt c.q. voorkomen wordt.

- 3. Wat is in Boven Heide het verschil tussen de 2/1 kap en de geschakelde woningen? Het antwoord op deze vraag, gesteld tijdens de onlinebijeenkomst, is volledig weggeval/ onverstaanbaar.**

Benaming heeft betrekking op afspraken die wij met de gemeente Renkum hebben gemaakt over de in het plan te realiseren VON-categorieën. Deze afspraken in combinatie met de in 2010 vastgestelde stedenbouwkundige kaders is er een differentie in de 2/1 kapwoningen ontstaan. De 2/1 kapwoningen (paars in situatietekening) zijn volwaardige 2/1 kapwoningen dus inclusief een garage. De geschakelde woningen (lichtblauw in situatietekening) hebben een uitstraling van een 2/1 kapwoningen maar hebben i.p.v. een garage in basis een tuinberging. Optioneel kunnen deze woningen worden voorzien van een garage of uitbreiding van de begane grond met een woonfunctie.

- 4. Ik vraag me af of een meer bij de sfeer van een voormalige houtzagerij passende bebouwing is overwogen.**

Dit is niet overwogen. I.o.m. de architect is gekozen naar een sfeer die na onze mening het beste past in dit gebied.

- 5. Aan de Westkant zijn 2 onder 1 kap huizen voorzien. Gebruikelijk is dat vanaf een dorp naar het buitengebied de omvang van de bebouwing langzaam afneemt. Daar staan meestal vrijstaande huizen. Aan de westkant van Wolfheze ligt een open agrarisch gebied**

en aansluitend het natuurgebied Reijerscamp. Het nieuwbouwproject Boven Heide is vanuit het westen gezien (natuurgebied Reijerscamp!) dus het entree van Wolfheze. Waarom worden de nu bij elkaar geclusterde vrijstaande huizen, die een soort elitewijk+ in een nieuwbouwwijk vormen, niet gedeeltelijk verdeeld over de Westkant zodat daar de massieve bebouwing wordt verminderd?

Het realiseren van de vrijstaande woningen aan de west en zuidrand van het plangebied hebben wij overwogen. O.a. op basis van het te realiseren woningbouwprogramma met een beperkt aantal vrijstaande woningen, de ligging van de spoorlijn en het aansluiten op de al aanwezige bebouwing langs de Duitsekampweg hebben wij ervoor gekozen om de vrijstaande woningen zowel aan de westzijde (2 woningen), centraal in het plan (1 woning) en aan de noordzijde (6 woningen) te realiseren. De aan de westkant te realiseren 2/1 kapwoningen worden daarnaast niet geschakeld gebouwd, waardoor er geen massieve gesloten rand ontstaat.

6. Aan de Noordwest kant is tevens een parkeerterrein van minimaal 22 parkeerplekken voorzien. Waarom wordt op deze plek het parkeren van zoveel auto's, waaronder hoge campers en lichte vracht- en bestelwagens voorzien. Nog wel op de grens met een open landschap dat overloopt in een natuurgebied? Kan dat echt niet anders?

Het aantal parkeerplaatsen in het plan is bepaald op basis van de gemeentelijke parkeernormen voor eigen gebruik en bezoekers. Deels vindt het parkeren plaats op eigen terrein en deels in openbaar gebied, waarbij gekozen is om het parkeren in openbaar gebied niet langs de straat te laten plaatsvinden, maar geconcentreerd aan de randen van het plan waardoor er in het plan meer groen i.p.v. verharding gerealiseerd kan worden. Door het parkeren geconcentreerd te laten plaatsvinden ontstaat een opener beeld vanaf de westzijde (Zie ook antwoord bij vraag 5) en ontstaan er ook doorzichten vanuit het plangebied naar het terrein van Barenbrug en andersom. De parkeervoorzieningen aan de randen zullen middels groene zones worden omzoomd. Het gebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte is geregeld in de geldende APV.

7. Het aantal treinen waaronder hogesnelheidstreinen en de frequentie daarvan zullen in de toekomst fors gaan toenemen. Nu al passeert elke 10 minuten een trein het toekomstige bouwterrein. Het beoogde lage geluidsscherm staat vast beter maar voorziet waarschijnlijk onvoldoende in de behoefte aan terugdringing van het geluid. Ik begreep dat er met bekende rekenmodellen voor de gevelbelasting etc. aan wettelijke normen worden getoetst. Maar wordt er ook rekening gehouden met de praktijkervaringen na realisatie project? Wat is de situatie als de lage en de qua lengte relatief korte geluidsbeperkende voorzieningen niet blijken te voldoen? Welke normen, waarborgen en response termijnen worden daarvoor vastgelegd?

In de Wet geluidhinder zijn voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden vastgelegd voor geluidbelastingen als gevolg van railverkeer. De te kiezen oplossingen t.b.v. het terugdringen van het geluid dienen hieraan te voldoen. Het beoogde geluidsscherm voldoet aan de gestelde voorwaarden m.b.t. de (maximale) geluidsbelasting op de gevels van de woningen. Het is aan de gemeente om uiteindelijk met het beoogde scherm i.c.m. het toepassen van een hogere grenswaarde in te stemmen. De bij de bepaling van de optredende

geluidsbelasting gebruikte rekenmodellen zijn gebaseerd op metingen in de praktijk. De modellen worden regelmatig geüpdatet op basis van nieuwe inzichten. Omdat de beleving van geluid voor eenieder anders is en afhankelijk is van wisselende factoren als bijvoorbeeld luchtvochtigheid en windrichting worden er na afloop van een project geen metingen verricht. De uitkomsten van de metingen zouden iedere keer anders zijn. Als de geluidwerende voorzieningen zijn uitgevoerd volgens, in overeenstemming met c.q. op basis van de uitgevoerde rekenmodellen wordt voldaan aan de eisen. Als na realisatie van het scherm wijzigingen optreden in het gebruik van het spoor (meer treinen of ander soort treinen), dan is ProRail verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen ter beperking van eventueel toenemende geluidsbelasting.

8. Welke maatregelen zullen worden getroffen om hinder en schade van trillingen door de spoorweg aan de huizen in Wolfsheide te voorkomen?

Van hinder of schade van trillingen door de spoorweg aan huizen in Wolfsheide is ons niets bekend. Op basis van de input voor het scherm t.p.v. het plan Wolfsheide en de opbouw van de spoorbaan, terrein i.c.m. de opbouw van de nieuw te bouwen woningen (massa gevels en vloeren) zouden schadelijke trillingen ook niet optreden.

9. Ik heb wel eens vernomen dat de grond waarop gebouwd gaat worden vervuild zou kunnen zijn door de houtzagerij dat daar ooit zijn activiteiten heeft uitgevoerd. Is dat juist? En zo ja wordt die grond in dat geval gesaneerd?

In het kader van de aankoop van het perceel is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Er is hierbij géén bodemverontreiniging aangetroffen. Sanering van de grond is dan ook niet nodig.

10. Op de situatietekening staan maten weergegeven bijv. "Vrijstaand/ Kavels 6000 x11370mm", dat zou een oppervlak van ongeveer 68 m2 zijn. Hoe moet ik die interpreteren? Zijn dit de maten van de kavel? Lijkt me erg klein. De maten van het huis?

Het betreft hier de maatvoering van de woning (hoofdgebouw).

11. Wij zijn geïnteresseerd in de vrijstaande woning/vrije kavel op t hofje. Daarover hebben we nog wat vragen. Eerste vraag heeft te maken met het uitzicht. Is er bekend wat de plannen zijn met de grond waar Barenbrug nu zit? Tweede vraag gaat over jullie flexibiliteit indien er wordt gekozen voor aanbieden van vrijstaande woning. Als ik kijk op jullie website zie ik veelal soortgelijke woningen. Dus ik vermoed dat in Wolfheze dat ook zal worden aangeboden. Deels past dat niet helemaal op wensen/ indeling/ontwerp die wij hebben. In hoeverre heb je daar als koper nog invloed op. En wat kan er dan worden aangepast. Zie bijvoorbeeld op de website geen woningen die de lange zijde van in beeldkwaliteitsplan genoemde "rechthoek van bouwvolume" evenwijdig aan straat hebben lopen. Daarnaast hebben wij behoefte aan bredere garage (kan ook inpandig zijn) dan standaard 3 meter, voldoende ruimte voor werkplekken, etc. Nogmaals wij hebben veel interesse en zijn misschien jaartje te vroeg, maar wil deze mogelijkheid goed kunnen vergelijken met de andere potjes die we op t vuur hebben staan. De afgelopen 2 huizen

hebben we zelf mogen laten ontwerpen, vandaar dat onze andere "potjes op t vuur" gebaseerd op vrije kavels. Voor ons is de locatie momenteel een belangrijke factor.

Er is ons niets bekend over een ander gebruik van de gronden van Barenbrug. Maar dat de huidige functie ooit zal eindigen is denkbaar. T.z.t. zal dan nagedacht gaan worden over een nieuw gebruik. Een denkrichting naar (enige mate van) woningbouw is mogelijk, zoals dat ook in de vastgestelde Omgevingsvisie Renkum 2040 is opgenomen. Maar voorsnog is hier nog (lang) geen sprake van.

Bij de door ons projectmatig te realiseren (vrijstaande) woningen, worden een aantal opties aangeboden om in beperkte mate de woning uit te breiden c.q. qua indeling aan te passen. Denk hierbij aan realiseren van een uitbouw, gedeeltelijk toevoegen van de garage aan het woonoppervlak, samenvoegen van slaapkamers en/of realiseren van extra kamers op de 2^e verdieping. Mochten er in het plan vrije bouwkavels komen dan bent u, mits rekening wordt gehouden met het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, vrij om een woning geheel naar uw eigen wensen te (laten) realiseren.

- 12. Ik begreep tijdens de presentatie dat jullie in overleg met de gemeente dit project gaan bouwen. Ik begrijp dat sommige gemeentes subsidies geven voor; zonnepanelen, wateropvang, sedumdaken.**

Op dit moment heeft de gemeente Renkum géén subsidiemogelijkheden voor het aanbrengen van zonnepanelen, wateropvang of sedumdaken. Wel biedt de gemeente de toekomstbestendig wonen lening voor particulieren aan waarmee zonnepanelen en sedumdaken kunnen worden gefinancierd. Het Regionaal Energieloket helpt particulieren graag om antwoord te krijgen op dit soort vragen en voorziet particulieren kosteloos van objectieve en transparante informatie. Meer informatie vindt u op www.regionaalenergieloket.nl.

- 13. Komen er ook levensbestendige woningen in dit plan?**

Als met levensbestendig een slaapkamer met badkamer op de begane grond wordt bedoeld, dan worden er projectmatig géén levensbestendige woningen gerealiseerd. Op basis van de geldende eisen dienen echter alle nieuwbouwwoningen op enig moment met minimale aanpassingen (bijvoorbeeld aanbrengen traplift) geschikt gemaakt te kunnen worden om langdurig zelfstandig in de woning te kunnen blijven wonen.

- 14. Als bewoner van de Duitsekampweg en het straks naast gelegen Boven Heide project, maak ik me ernstige zorgen over de verkeersdrukte op de Duitsekampweg en dan met name in combinatie met de nieuwe spoorweg onderdoorgang. Is het mogelijk om deze toekomstige verkeerssituatie nog eens opnieuw te laten toetsen i.c.m. de spoorweg onderdoorgang?**

In 2018 hebben er op een aantal momenten verkeersstellingen plaatsgevonden. Op basis van deze verkeersstellingen i.c.m. met de realisatie van het plan Boven Heide worden er géén problemen verwacht in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Nu de toekomstige situatie wijzigt a.g.v. ondertunneling van de spoorwegovergang zal dit punt met de betrokken partijen opnieuw besproken worden.

15. Mijn reactie op het beeldkwaliteitplan:

- Het plan lijkt als 2 druppels water op Wolfsheide, ik vind het niet erg origineel.
- De bakstenen gevels met donkere kleuren geven m.i. geen “dorps karakter” maar eerder een stads karakter.
- De Architectuur van de woningen is niet erg hedendaags, het is allemaal erg traditioneel in een soort “jaren-30 stijl”. Dat was leuk in die tijd, maar past niet in een moderne tijd.
- Het ziet er allemaal erg eenvormig uit weinig afwisseling. Als je nu naar het huidige dorp kijkt zie je diversiteit vooral door de verschillende perioden waarin de woningen gebouwd zijn. De vrijstaande woningen in Wolfheze zijn divers van aard dat maakt het nou juist zo leuk en afwisselend. Ik zou graag meer variatie in stijl, materiaal van de vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen zien.
- Bijvoorbeeld de vrijheid om een plat dak of lessenaarsdak toe te passen
- Meer gebruik van hout als gevelbekleding.
- De traditionele zadeldak beperkt het aantal mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen waardoor het afhankelijk is van de ligging van de woning t.o.v. de zon hoe opbrengst zal zijn. Een plat dak biedt hiervoor meer mogelijkheden.
- De dakbedekking met pannen is ook niet erg modern. Een groendak zou beter in de omgeving passen en is beter voor het milieu.
- Als de huizen bijvoorbeeld in prefab hout gebouwd worden, kan dat ook veel sneller gereed zijn en hoeft het geen jaar te duren.

I.o.m. de architect is gekozen naar kapvormen en een sfeer en die na onze mening het beste past in dit gebied. Daarbij is ook gekozen voor ingetogen kleuren die het meest aansluiten op de omgeving, incidenteel aangevuld met lichtere accentkleuren in baksteen of hout. De mogelijkheid van toepassen van groene daken op garages wordt nog onderzocht. Door de gekozen dakvormen i.c.m. de oriëntatie van de dakvlakken kunnen er gemiddeld 12-15 zonnepanelen per woning gerealiseerd worden, die ook een maximale opbrengst kunnen realiseren. Dit aantal panelen is voldoende om een woning volledig qua elektra in de eigen behoefte (installaties + gebruik bewoners) te laten voorzien.

16. Wanneer en door wie wordt de exponentieel uitdijende japanse duizendknoop verwijderd?

Wij zijn met de gemeente Renkum in overleg op welke wijze en door wie de Japanse duizendknoop verwijderd kan worden. Zodra dit bekend is zal ook het moment van uitvoering van de benodigde werkzaamheden bepaald gaan worden.

17. Wordt de materiaalkeuze voor het eventueel noodzakelijke ‘semi-verharding’ van het zandpad als noodtoegang voor hulpdiensten afgestemd op de huidige bestemming en ecologische functies? Denk ook bijvoorbeeld aan reptielen die opwarmen in het zand van het pad? Hoe wordt voorkomen dat het door de semi verharding een informele fietsroute wordt?

Uitgangspunt is vooralsnog dat het zandpad (net zoals ter plaatse van het plan Wolfsheide) niet verhard wordt. Mochten de hulpdiensten het huidige zandpad als onvoldoende

beoordelen voor het bereiden door hun voertuigen zal i.o.m. de hulpdiensten de benodigde verharding (bijvoorbeeld toepassen ritterplaten als bij plan Wolfsheide of grasbetontegels) bepaald gaan worden. Daarbij zal het pad niet volledig verhard worden en daarmee ook rekening worden gehouden met de huidige bestemming en ecologische functie. Voorkomen van gebruik van de semi verharde noodontsluiting als een informele fietsroute kan niet voorkomen worden. Zandpad wordt hiervoor nu ook al gebruik.

- 18. De nooduitgang vanaf het plan naar het bospad lijkt op tekening een permanent brede doorgang. Hoe wordt voorkomen dat deze doorgang een informele fietsroute wordt of andere ongewenste functies krijgt?**

De doorgang zal zo nodig met wegklapbare/-neembare paaltjes voor autoverkeer worden afgesloten. Gebruik door fietsers zal niet voorkomen kunnen worden. Zie ook antwoord bij vraag 17.

- 19. Voor bewoners die willen verduurzamen (en omwonenden die dat al hebben gedaan) is het belangrijk dat er een 'recht op zon' geregeld wordt. M.a.w. behoud van zon op daken met zonnepanelen. Het bestemmingsplan kan in de voorschriften en/of de plankaart randvoorwaarden bevatten voor passieve en actieve zonne-energie als zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen en onderlinge oriëntatie van bebouwing ter vermindering van beschaduwing en plaatsing van afscherming zoals groen, worden vastgelegd. Vraag: Wordt met deze elementen al rekening gehouden of zijn gemeente en projectontwikkelaar bereid hier rekening mee te houden en een recht op zon te borgen?**

Met de beoogde kapvormen en oriëntatie van de woningen kunnen alle nieuw te realiseren woningen voorzien worden van gemiddeld 12 – 15 zonnepanelen. Zie ook antwoord bij vraag 15. Op basis van de aanwezige afstanden tussen de bestaande en nieuwe woningen zal er geen beschaduwing van bestaande dakvlakken plaatsvinden. Bij het opstellen van het inrichtingsplan zal i.o.m. de gemeente de groeihogte van afschermend groen afgestemd worden.

- 20. De verkeerssituatie op de Duitsekampweg. Een overleg met bewoners van de Duitsekampweg was al toegezegd door de gemeente. Met de gevolgen van de ondertunneling is dit onderwerp des te urgenter geworden.**

Opmerking zal (nogmaals) onder de aandacht van de gemeente gebracht worden.

- 21. Nadere afspraken over communicatie met toekomstige bewoners over "het DNA" van het dorp en het wonen in een gebied met zeldzame natuur.**

In de verkoopdocumentatie zullen wij aandacht besteden aan de kwaliteiten van het wonen in het dorp Wolfheze. Daarnaast geven wij net zoals bij het plan Wolfsheide Dorpsbelang Wolfheze weer de mogelijkheid zich te introduceren bij de toekomstige bewoners d.m.v. een welkomstbrief die de bewoners bij oplevering van hun woning ontvangen. Vanuit de bewoners van het plan Wolfsheide hebben wij de reactie gekregen dit leuk te hebben gevonden en een aantal bewoners ook lid van de vereniging zijn geworden.

- 22. De mogelijkheden voor natuurlijk spelen. Afspraken om het inrichten van de speelplek samen met de nieuwe bewoners en omwonenden te organiseren zijn helaas bij Wolfsheide vergeten. Kan het bij dit plan alsnog goed geregeld worden?**

Het realiseren van een speelplek in het plan zal bij het maken van het inrichtingsplan nader onderzocht worden.