

Generaal Urquhartlaan 4
6861 GG Oosterbeek

Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek
Telefoon (026) 33 48 111
Fax (026) 33 48 310

Internet www.renkum.nl

IBAN NL02BNGH0285007076
KvK 09215649

Aan de bewoners van

Datum
12 september 2022

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022', ontwerp-
beeldkwaliteitplan 'Boven Heide' en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid

Beste heer, mevrouw,

U ontvangt deze brief omdat u een aanwonende / eigenaar bent van een perceel in de buurt van het terrein van voorheen houtzagerij 'Willemsen Naaldhout' aan de Duitsekampweg in Wolfheze. Tegenwoordig wordt de locatie van de oude houtzagerij 'Boven Heide' genoemd. Wij willen u met deze brief graag op de hoogte stellen dat er voor dat terrein een bestemmingsplanprocedure is gestart om woningbouw mogelijk te maken.

Vanaf woensdag 14 september 2022 liggen het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp-beeldkwaliteitplan en het 'ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid' hiervoor voor de duur van zes weken ter inzage (tot en met 25 oktober 2022).

Plangebied

Het plangebied ligt direct ten noorden van de spoorlijn in de noordwesthoek van Wolfheze. Het plangebied wordt als volgt globaal begrensd: in het noorden door de Duitsekampweg en de woningen met tuinen aan de Duitsekampweg 32A, 34, 34A en 36.

In het westen door de het agrarische perceel van Duitsekampweg 58-60 (Barenbrug B.V.). In het zuiden door de spoorlijn Utrecht-Arnhem. In het oosten door tuinen van de woningen aan Duitsekampweg 32, de Lindenboomlaan 52-70 (even nummers), de garages aldaar en in het zuidoosten door de groenstrook nabij Lindenboomlaan 42-50 (even nummers).

Houtzagerij Willemsen Naaldhout, 1983 (bron: Geldersch Archief)



Houtzagerij Willemsen Naaldhout, 1983 (bron: Geldersch Archief)

Uw e-mail van

Uw kenmerk

Behandeld door

Verzenddatum van deze brief
12 september 2022

Ons kenmerk
149855

A. (Arjen) Ruiter
(026) 33 48 368
a.ruiter@renkum.nl



Ligging en globale begrenzing plangebied (bron: Geo-Web)

Kaderstelling 2010

Al op 27 januari 2010 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan (verkavelingsplan) voor de nieuwe ontwikkeling vastgesteld, samen met de ruimtelijke kaders en dat het moet gaan om maximaal 50 woningen.

Daarbij is ook besloten om te wachten met het in ontwikkeling brengen van het terrein totdat het woningbouwproject Wolfsheide (aan de Sara Mansveltweg) gerealiseerd zou zijn.

De ontwikkeling van het project Wolfsheide aan de Sara Mansveltweg is al enige jaren gereed. Dat het nog zo lang geduurd heeft voordat de procedure voor Boven Heide kan starten heeft meerdere oorzaken. Zo blijken er zandhagedissen, hazelwormen en ringslangen aanwezig te zijn in het plangebied. Er moest vervolgens gezocht en onderhandeld worden over een compensatielocatie daarvoor en een ontheffing Wet Natuurwetvergunning Beschermde Soorten verkregen worden. Ook stikstof bleek, zeker sinds de afschaffing van de PAS in 2019, een lastige opgave. Uiteindelijk is daarvoor stikstofruimte beschikbaar gesteld. Voor de realisatie van de woningen in Boven Heide dient een geluidsscherp gerealiseerd te worden aan de zuidzijde nabij het spoor. Het zoeken naar een geschikte locatie (grond gemeente of ProRail) en de voorwaarden voor realisatie daarvoor heeft ook veel tijd gekost. Het geluidsscherp komt namelijk nabij de gasleiding van Gasunie en daarover heeft veel overleg plaatsgevonden. Deze onderdelen zijn inmiddels opgelost, dan wel er zijn afspraken gemaakt hoe dit te regelen. Daarom kan nu gestart worden met onder andere de bestemmingsplanprocedure.

Na de kaderstelling door de raad in 2010 is het stedenbouwkundige plan verder geactualiseerd. Dit stedenbouwkundige plan is uitgewerkt naar een ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitplan.

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022', ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Boven Heide' en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid

Datum

12 september 2022

Ons kenmerk

149855

Pagina

2 van 7



Afbeelding: uitgewerkt stedenbouwkundig plan (2022); (bron: Weusten Liedenbaum Architecten)

Bestemmingsplan

Het plangebied heeft in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 1987' hoofdzakelijk een bedrijfsbestemming voor een houtverwerkingsbedrijf (locatie voorheen Willemsen Naaldhout). De nieuwe ontwikkeling naar een woonwijk past daar niet in. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022' is dat nieuwe bestemmingsplan. Daarin hebben de gronden conform de gemeentelijke bestemmingsstandaarden de woon-, tuin-, groen- en verkeerbestemming gekregen.

Een bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor het gebruik van gronden en gebouwen in de gemeente. Een bestemmingsplan legt in principe alleen vast op welke wijze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, wat niet is toegestaan en hoe hoog er maximaal gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat de gronden en gebouwen op een bepaalde wijze gebruikt of bebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan geeft

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022', ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Boven Heide' en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid

Datum

12 september 2022

Ons kenmerk

149855

Pagina

3 van 7

alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

In het nieuwe en voorliggende bestemmingsplan Duitsekampweg, Boven Heide 2022, krijgen de geplande woningen de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Het bouwvlak is vrij strak om de geplande woningen gelegd omdat het inrichtingsplan behoorlijk uitgewerkt is en duidelijk is waar de woningen komen te liggen. Dit geldt echter niet voor de noordelijke vrij uit te geven kavels. Daarom is daar een bouwstrook opgenomen waarbij in de regels is bepaald hoe groot de woningen mogen worden binnen die bouwstrook.

Binnen het bouwvlak is een hoofdgebouw toegestaan met aan- en bijgebouwen. Buiten het bouwvlak zijn onder voorwaarden alleen aanbouwen en bijgebouwen toegestaan. Per bouwvlak is het maximum aantal woningen binnen het bouwvlak aangegeven. In het totaal zijn er daarmee maximaal 50 grondgebonden woningen toegestaan in het plangebied. In het bouwvlak is met een aanduiding ook aangegeven wat voor een soort woning (vrijstaand, tweekapper, rijwoningen) daarbinnen is toegestaan en welke maximale goot- en bouwhoogte hier is toegestaan (te weten maximaal 6 meter respectievelijk maximaal 11 meter). De voortuinen (waar geen gebouwen en hoge erfscheidingen zijn toegestaan) krijgen de bestemming 'Tuin'. De wegen, parkeerplaatsen en de achterpaden krijgen de bestemming 'Verkeer'.

De groenstrook aan de west en oostzijde en de groenveldjes krijgen de bestemming 'Groen'. De oostelijke groenstrook krijgt ook een aanduiding voor ecologische strook. Het zuidelijke (zand)pad langs het spoor en de grond langs het spoor houdt net als in het huidige bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' de (spoor)verkeerbepemming. Nu is daar echter ook de aanduiding 'geluidscherm' opgenomen om zo de relatie te leggen met het daadwerkelijk realiseren van het geluidscherm ten behoeve van de woningbouw (in de bestemming 'Spoorverkeer' in het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' was de realisatie van een geluidscherm al toegestaan). De in het zuidoosten voorziene calamiteitenroute richting het (zand)pad langs het spoor krijgt de aanduiding voor calamiteitenroute.

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten op de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. De regels zijn daarbij soms wel iets aangepast aan de hier aanwezige situatie.

Op de navolgende afbeelding staat de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022' weergegeven. Met 'geel' is de woonbestemming (W) aangegeven, waarbij in het bouwvlak (dat is de dikke zwarte lijn) het maximale aantal woningen daarbinnen is aangegeven en ook de maximale goot- en bouwhoogte. De lichtste groene kleur geeft de (voor)tuinbestemming (T) aan. De groene kleur geeft de groenbestemming aan. De grijze kleur geeft de verkeersbestemming (V) aan.

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022', ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Boven Heide' en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid

Datum

12 september 2022

Ons kenmerk

149855

Pagina

4 van 7



Afbeelding: verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022'

Beeldkwaliteitplan

Voor het project is ook een ontwerp-beeldkwaliteitplan gemaakt. Het ontwerp-beeldkwaliteitplan is een concretisering van het welstandsbeleid voor de specifieke locatie. Hiermee wordt geregeld dat de woningen en de inrichting een goede en passende beeldkwaliteit krijgen. In het ontwerp-beeldkwaliteitplan wordt aangegeven op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt bereikt. Dit gebeurt door een visie op het onderscheid tussen de openbare ruimte en de bebouwing en door het stimuleren van een uitgesproken kwaliteit / materiaal gebruik van de te bouwen woningen.

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022', ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Boven Heide' en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid

Datum

12 september 2022

Ons kenmerk

149855

Pagina

5 van 7



Abbeelding: uitsnede uit ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Boven Heide Wolfheze' (bron: BRO)

Ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid

De geplande woningen worden conform de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Om te kunnen voldoen aan geluidsnormen wordt een geluidscherm opgericht. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat, na realisatie van het geluidscherm, op de gevels van met name de verdiepingen van de nieuwe woningen in het zuiden van het plangebied de voorkeursgrenswaarde als gevolg van geluid van spoorlijn Utrecht-Arnhem wordt overschreden. Hiervan kan ontheffing worden verleend en is een ontwerpbesluit hogere waarden opgesteld dat tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Uiteindelijk is het doel van de wet- en regelgeving dat het geluid binnen de woning aan de maximaal toegestane binnenwaarde voldoet (33 dB). Met het treffen van isolatiemaatregelen in en aan de nieuwe woningen is het mogelijk hieraan te voldoen.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022', het ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Boven Heide' en het 'ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid' liggen met ingang van woensdag 14 september 2022 gedurende zes weken, dus tot en met 25 oktober 2022, ter inzage in het gemeentehuis. Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp-beeldkwaliteitplan en het 'ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid' zijn ook in te zien op de gemeentelijke website: <http://www.renkum.nl/bestemmingsplannen>. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl of rechtstreeks via de link: www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0274.bp0192wh-on01. Op 14 september 2022 wordt bekend dit gemaakt in de gemeentepagina van de gemeente Renkum in het huis-aan-huis-blad Rijn en Veluwe en op de gemeentelijke website.

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022', ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Boven Heide' en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid

Datum

12 september 2022

Ons kenmerk

149855

Pagina

6 van 7

Tijdens genoemde termijn kan iedereen, bij voorkeur schriftelijk, een zienswijze kenbaar maken over het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerp-beeldkwaliteitplan en/of het 'ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid'.

Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan richt u aan de gemeenteraad van Renkum, Postbus 9100, 6860 HA Oosterbeek.

Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid richt u aan het college van burgemeester en wethouders op hetzelfde adres.

Vermeld daarbij graag over welk plan (bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan en/of ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid) uw zienswijze gaat. De ingebrachte zienswijzen worden meegewogen bij de opstelling van het definitieve bestemmingsplan dan wel bij de opstelling van het definitieve beeldkwaliteitplan en/of het definitieve besluit hogere grenswaarde geluid.

Contact

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer A. Ruiter van het team Beleid van het Ruimtelijk Domein van de gemeente Renkum op (026) 33 48 368 of per e-mail via: a.ruiter@renkum.nl.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM
Namens hen,



A. (Arjen) Ruiter
Juridisch planologisch adviseur Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022', ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Boven Heide' en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid

Datum

12 september 2022

Ons kenmerk

149855

Pagina

7 van 7