



## Gemeente Renkum

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer  
12\*

Kenmerk  
149855

Raad d.d.  
31-05-2023

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Stellers  
A. (Arjen) Ruiter

Datum  
11 april 2023

Onderwerp  
**Vaststellen bestemmingsplan  
'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' &  
beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze**

### Geadviseerd besluit

#### **A. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan**

1. in te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
2. het bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' gewijzigd vast te stellen;
3. het 'Beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze' gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;

#### **B. Crisis- en herstelwet**

5. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan.

### Toelichting op beslispunten

Aan de Duitsekampweg aan de noordwestelijke rand van het dorp Wolfheze ligt het terrein waar voorheen de houtzagerij Willemsen Naaldhout gevestigd was. Tegenwoordig wordt de locatie van de oude houtzagerij 'Boven Heide' genoemd. Het terrein ligt al vele jaren braak, waarbij nog funderingen en verhardingen van de oude houtzagerij aanwezig zijn. Op 27 januari 2010 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan (en de stedenbouwkundige kaders) voor de nieuwe woningbouwontwikkeling op het terrein van voorheen houtzagerij Willemsen Naaldhout vastgesteld. 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. Het plan Wolfsheide is inmiddels gereed, zodat het moment nu is aangebroken om de ontwikkeling en realisatie van woningbouwproject Boven Heide op te pakken. Voorliggend initiatief betreft de realisatie van 50 grondgebonden woningen in verschillende typologieën, de inrichting van de openbare ruimte, een geluidsscherm en een ecologische strook et cetera op de locatie Boven Heide, het terrein van de voormalige houtzagerij aan de Duitsekampweg.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de herontwikkeling van de locatie Boven Heide te Wolfheze (50 woningen), mogelijk te maken.

*Houtzagerij Willemse Naaldhout, 1983 (bron: Geldersch Archief)*



*Houtzagerij Willemsen Naaldhout, 1983 (bron: Geldersch Archief)*

### **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).



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



*Luchtfoto (vogelview, richting noorden) plangebied en omgeving. Oude verhardingen zijn nog zichtbaar. (bron: Geo-Obliek; Slagboom en Peeters)*

*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

*Datum*

11 april 2023

*Kenmerk*

149855

*Pagina*

3 van 22



## Kaderstelling

Op 27 januari 2010 is het onderstaande stedenbouwkundig plan (verkevelingsplan) vastgesteld door de raad, 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.



Afbeelding vastgesteld stedenbouwkundig plan 27-01-2010

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 Beschermd 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 geluidscherm 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 kosten ook veel tijd. Het geluidscherm komt namelijk nabij de gasleiding van Gasunie en daarover heeft veel overleg plaatsgevonden waaruit blijkt dat een oplossing mogelijk is. Daarover zijn inmiddels goede afspraken over gemaakt.

Deze onderdelen zijn inmiddels opgelost, dan wel er zijn afspraken gemaakt hoe dit te regelen. Eerder, eind 2017 leek het plan te kunnen starten. Op 12 oktober 2017 is toen ook een informatieavond gehouden voor inwoners van Wolfheze. Helaas bleek daarna dat een heel aantal van de hiervoor genoemde zaken nog op te lossen waren / dan wel ontstonden nog een heel aantal van de hiervoor genoemde problemen.

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

Datum  
11 april 2023

Kenmerk  
149855

Pagina  
4 van 22

De gemeenteraad is op 30 januari 2019 via een raadsbrief geïnformeerd over de stand van zaken, de informatiebijeenkomst uit 2017, en de hiervoor genoemde vertragingen.

Hierna staat het uitgewerkte stedenbouwkundig plan (uit 2022) waarop het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitplan zijn gebaseerd.



Afbeelding: uitgewerkt stedenbouwkundig plan (2022); (bron: Weusten Liedenaum Architecten). Op dit stedenbouwkundig plan was het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan gebaseerd.

Naar aanleiding van een wijziging die is doorgevoerd door de zienswijzen is het stedenbouwkundig plan in januari 2023 in het noordoosten iets aangepast (door behoud van boom 3 in het noordoosten is de ontsluitingsweg iets naar het zuiden verplaatst). Het aangepaste stedenbouwkundig plan is nu verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan en het vast te stellen beeldkwaliteitplan.

Hierna is het aangepaste stedenbouwkundig plan weergegeven.

#### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

Datum

11 april 2023

Kenmerk

149855

Pagina

5 van 22



Afbeelding: uitgewerkt stedenbouwkundig plan (januari 2023); (bron: Weusten Liedenbaum Architecten). Op dit stedenbouwkundig plan is het vast te stellen bestemmingsplan en het vast te stellen beeldkwaliteitplan gebaseerd.

## A.2. Bestemmingsplan

Na de kaderstelling door de raad is het stedenbouwkundige plan verder geactualiseerd. Dit stedenbouwkundige plan is uitgewerkt naar een bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

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 voorliggende bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' 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 alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen te verkrijgen, in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

Datum

11 april 2023

Kenmerk

149855

Pagina

6 van 22





Afbeelding bestemmingsplan 'Wolfheze 1987' (locatie plangebied), met in rood de globale plangrens van het nieuwe bestemmingsplan



Afbeelding nieuw en vast te stellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023'

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

Datum

11 april 2023

Kenmerk

149855

Pagina

7 van 22

### A.3. Beeldkwaliteitsplan

Met een beeldkwaliteitplan wordt richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de nieuwbouw en de openbare ruimte. Een beeldkwaliteitplan is een 'welstandsnota' voor de nieuwe ontwikkeling. Omgevingsvergunningen moeten hier straks aan getoetst worden. Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan (met onderstaande impressie daaruit) bevat een uitwerking van de beeld kwalitatieve aspecten, zoals vorm en uitstraling van de woningen en bijgebouwen en algemene en specifieke beeldkwaliteitscriteria. Er is enerzijds aansluiting gezocht op de brede variatie aan woningen rondom het plangebied. Anderzijds is er geprobeerd toch eenheid in de nieuwe wijk te creëren. Hierin zijn de mondelinge adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit meegenomen, net als de verwerking van de reacties van omwonenden en belangstellenden tijdens de informatiebijeenkomst van december 2021.



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

### Wet geluidhinder

Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt dat de maximaal toegestane geluidswaarde door wegverkeer op de gevel(s) van de nieuw te bouwen woningen niet wordt overschreden. Wel wordt de waarde overschreven voor railverkeer. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen geluidszones van (spoor)wegen moeten geluidswaarden worden vastgesteld. Het college is bevoegd om dat besluit te nemen. Op 14 februari 2023 heeft het college dat besluit genomen. Tegen het ontwerpbesluit waren geen zienswijzen ingediend.

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB (wegverkeer) en 55 dB (railverkeer) en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de

#### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

Datum

11 april 2023

Kenmerk

149855

Pagina

8 van 22



voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

## Wegverkeer

Op basis artikel 77 Wgh dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet dit wel beoordeeld worden.

## Onderzoek Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Parallelweg en de Duitsekampweg. Er is door een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Vanwege verkeer op de Parallelweg en de Duitsekampweg (zowel het gedeelte binnen als buiten de bebouwde kom) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

## Onderzoek Railverkeer

Voor de realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen de wettelijke zone van de spoorlijn Utrecht - Arnhem is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Vanwege de zoneplichtige spoorlijn Utrecht - Arnhem wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd. In het kader van de Wgh zijn maatregelen onderzocht om de geluidbelastingen verder terug te brengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd wordt dat het niet mogelijk of wenselijk is om effectieve bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn overdrachtsmaatregelen onderzocht om de geluidbelasting te reduceren, waarbij de geluidbelasting ter plaatse van de tuinen niet meer zal bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB (rekenhoogte van 1,5 meter). Om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de tuinen dient een geluidscherm van minimaal 3 meter hoog en circa 195 meter lang te worden gerealiseerd tussen de spoorlijn Utrecht - Arnhem en het plangebied. Met het geluidscherm van 3 meter hoog en circa 195 meter lang is ter plaatse van de tuinen sprake van een akoestisch aanvaardbaar leefklimaat. Ter plaatse van de gevels van de woningen (op de verdiepingen) van de zuidelijke woonblokken en enkele andere hoekwoningen in die omgeving wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB alsnog overschreden. Het gaat dan bij de zuidelijke woningen om circa 65 dB op de 2<sup>e</sup> verdieping (kap) en 60 dB op de 1<sup>e</sup> verdieping. Een voor de verdiepingen van enkele hoekwoningen ten noorden hiervan om circa 57 dB. Voor deze woningen wordt een hogere grenswaarde vastgesteld.

## Conclusie

Vanwege verkeer op de Parallelweg en de Duitsekampweg (zowel het gedeelte binnen als buiten de bebouwde kom) wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Ten aanzien van de niet-zoneplichtige wegen (Duitsekampweg 30 km/uur) en de gecumuleerde geluidbelastingen is sprake van een akoestisch aanvaardbaar leefklimaat. Ter plaatse van de tuinen van de nieuwe woningen bedraagt de geluidbelasting, met een geluidscherm van 3 meter hoog en circa 195 meter lang, niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer en 55 dB vanwege het spoorweglawaai. Ter plaatse van de tuinen is sprake van een akoestisch aanvaardbaar leefklimaat. Voor de gevels van de woningen (op de verdiepingen) waar de voorkeursgrenswaarde van 55 dB

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

Datum

11 april 2023

Kenmerk

149855

Pagina

9 van 22

wordt overschreden worden hogere waarden aangevraagd en zijn deze op 14 februari 2023 door het college verleend.

Uiteindelijk is het doel van de wet- en regelgeving dat het geluid *binnen* de woning aan de maximaal toegestane binnenwaarde voldoet (33 dB(A)). Bij de realisatie van de nieuwe woningen zal met behulp van een nadere akoestisch-bouwtechnisch onderzoek aangetoond moeten worden dat een binnenwaarde van 33 dB(A) binnen verblijfsgebieden in de woning kan worden gegarandeerd. Met het treffen van (extra) isolatiemaatregelen is het hieraan te voldoen. Door het vaststellen van een hogere grenswaarde kunnen bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen aanvullende eisen gesteld worden aan de geluidsisolatie van de gevels.

## Beoogd effect

### 2. Bestemmingsplan

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen te verkrijgen, in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

### 3. Beeldkwaliteitplan

Door het vaststellen van het beeldkwaliteitplan krijgt het welstandsbeleid voor de locatie meer en betere handvatten om de toekomstige bouwplannen (omgevingsvergunningen) in het plangebied aan te toetsen en te zorgen dat de nieuw te bouwen woningen in het gebied een goede beeldkwaliteit krijgen.

## Kader

### 2. Bestemmingsplan

Omdat het bouwplan niet past in het huidige bestemmingsplan is een bestemmingsplanwijziging nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

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

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat u bevoegd bent een bestemmingsplan vast te stellen, nadat deze daarvoor in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

### 3. Beeldkwaliteitplan

De Woningwet bepaalt dat u een welstandnota kunt vaststellen. Deze nota geeft criteria aan waaraan een bouwplan via een omgevingsvergunning aan moet voldoen (redelijke eisen van welstand). Een beeldkwaliteitplan is specifieke welstandsnota voor een bepaald gebied/project. Deze geeft specifiekere welstandsregels (uiterlijk van bouwwerken) voor die locatie de nieuwbouw en vult de bestaande welstandsnota voor het gebied aan.

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze



## Argumenten

Om de in het, door u op 27 januari 2010 vastgestelde, stedenbouwkundig plan voorgestelde inrichting van het terrein en de daarin opgenomen bouwplannen te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Dit bestemmingsplan is eerst in ontwerp ter inzage gelegd om vervolgens te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

### **A.1. Instemmen met de gegeven reactie op de zienswijze**

Tijdens de periode van de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan zijn er daarover acht zienswijzen (waarvan twee gezamenlijke) ingediend. De helft van die zienswijzen vraagt voornamelijk aandacht voor de mogelijke verkeersgevolgen (Duitsekampweg / noodontsluiting voor hulpdiensten) of mogelijke trilling van het spoor. Deze gaan dus niet echt over de inhoud van het bestemmingsplan.

De andere helft van die zienswijzen (vier woningen aan de Duitsekampweg) vraagt aandacht voor bouwhoogtes van gebouwen nabij hun perceel, de visuele afscherming / zicht op de woningen / aandacht voor beperking potentiële hinder van Barenbrug B.V. en behoud van boom 3 (eik) (zie Boomeffectrapportage die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, en navolgende afbeelding).

Bij het kopje 'Draagvlak' wordt nog iets meer beschreven over die zienswijzen.

Met de indieners van de zienswijzen over behoud van boom 3 is uitvoering gesproken. Dat heeft met hun instemming / begrip tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Boom 3 kan nu behouden blijven (maar bomen 4 en 5 van iets mindere kwaliteit moeten dan wel gekapt worden) waardoor de onsluitingsweg in het noordoosten iets naar het zuiden is verlegd. Door de verschuiving van de weg en behoud van boom 3 wordt het stedenbouwkundig plan ook aangepast op dat punt. Dat stedenbouwkundig plan is ook weer de basis voor het bestemmingsplan en de gebruikte kaarten (plattegronden) in het beeldkwaliteitplan. Door de verschuiving van de weg verschuift ook de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' aldaar in het bestemmingsplan. Daarmee leidt die zienswijze tot aanpassing van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

De ingediende zienswijzen leiden (samengevat) tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Het noordelijke deel (uitstulpinkje) van het kadastrale perceel 1243 krijgt nu de bestemming 'Tuin';
2. De op 12 september 2022 verzonden informatiebrief aan bewoners van noordwest Wolfheze is ter informatie toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan;
3. Door behoud van boom 3 verschuift de onsluitingsweg ter plaatse naar het zuiden. Daarmee verandert de verbeelding van het bestemmingsplan. De bestemming 'Verkeer' verschuift naar het zuiden. Ook verschuift de bestemming 'Groen', en 'Wonen' daarmee een fractie op die locatie. Tevens verandert hiermee het stedenbouwkundig plan ter plaatse. De afbeelding van het stedenbouwkundig plan in hoofdstuk 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is daarom ook aangepast. Dit geldt ook voor de tekeningen / afbeeldingen in het Beeldkwaliteitplan die gebaseerd zijn op dat stedenbouwkundig plan. Het aangepaste Beeldkwaliteitplan is opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan en vervangt de eerder opgenomen versie;
4. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' (in het ontwerpbestemmingsplan artikel 3.1 en nu artikel 4.1) is de verwijzing van artikel 4.1 lid g aangepast en verwijst die nu weer naar de subleden 'bos' en 'andere werken'.
5. Er is een trillingsonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In de toelichting is bij hoofdstuk 4 uitgelegd wat de resultaten zijn van dit onderzoek en dat dit onderzoek niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Paragraaf 4.5.2 van de plantoelichting wordt aangevuld met een beschouwing van het woon- en leefklimaat ten aanzien van spuitzones voor gewasbestrijdingsmiddelen;

#### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

*Datum*

11 april 2023

*Kenmerk*

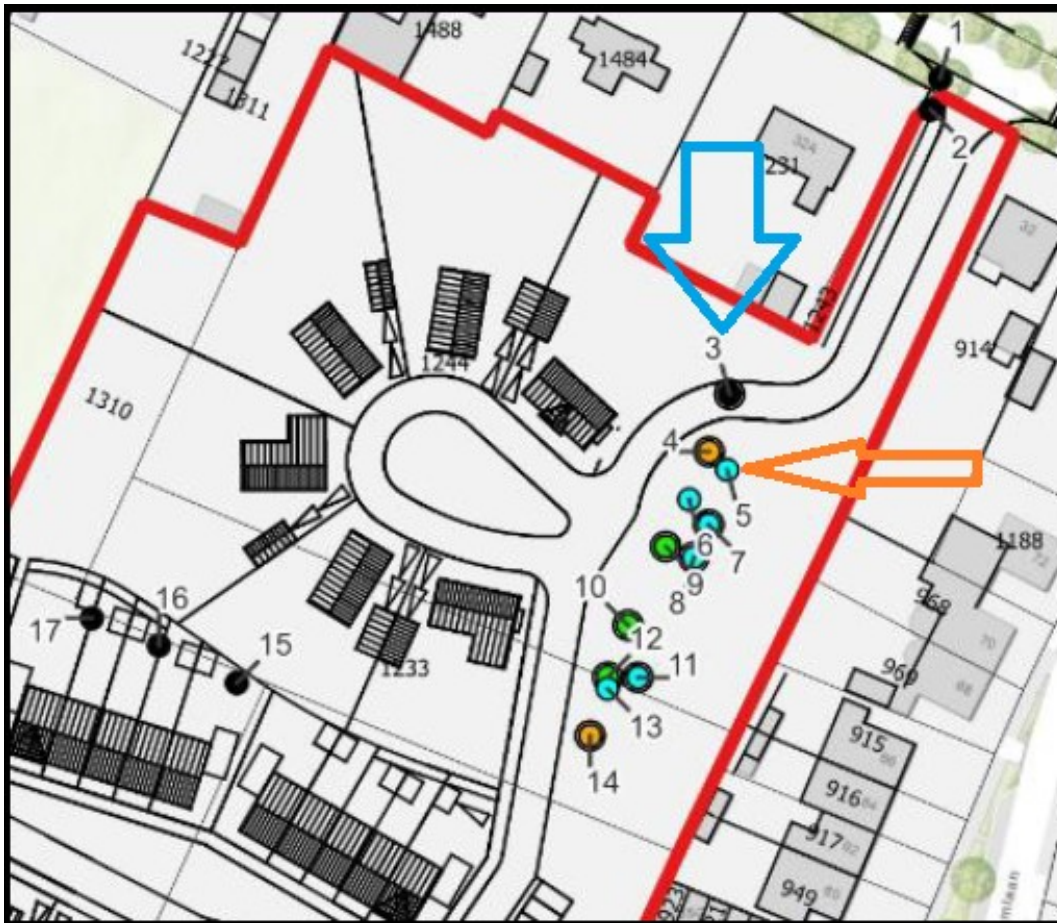
149855

*Pagina*

11 van 22

7. In artikel 9.5.3 van de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van een afscherpende voorziening in de vorm van een jaardicht struweel binnen een op de verbeelding aangegeven zone. Daarmee wordt ook in artikel 4.1 bij i (bestemmingsomschrijving in de bestemming 'Groen') toegevoegd dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afscherming' tevens bestemd zijn voor een de aanleg in instandhouding van afscherpende groenvoorzieningen / jaardicht struweel en/of een grondwal. Daardoor vernummeren de subleden van artikel 4.1 na lid i ook weer. Dit leidt ertoe dat in artikel 4.1 lid g nu ook de daarin opgenomen verwijzing naar de andere subleden ook wijzigen (zie de ambtshalve aanpassing van dit artikel en de reactie op zienswijze 5). Ook wordt in artikel 4.1 lid g nu ook verwezen naar het nieuwe lid i.
8. Op de verbeelding worden de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - afscherming' (in de bestemming 'Groen' langs de westelijke perceelsgrens binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologische strook') en 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting afscherming' binnen enkele bouwvlakken in de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de wijzigingen naar aanleiding van punt 3 weergegeven / geduid.



Afbeelding: Uitsnede uit Boomeffectrapportage. Kaart met inrichtingsplan uit 2022 en de ligging van boom 3, boom 4 en boom 5.

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

Datum

11 april 2023

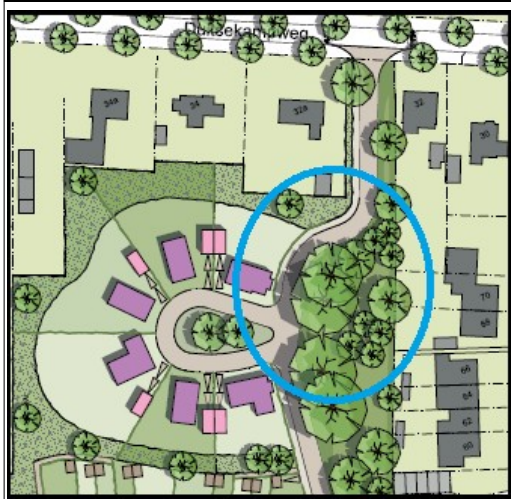
Kenmerk

149855

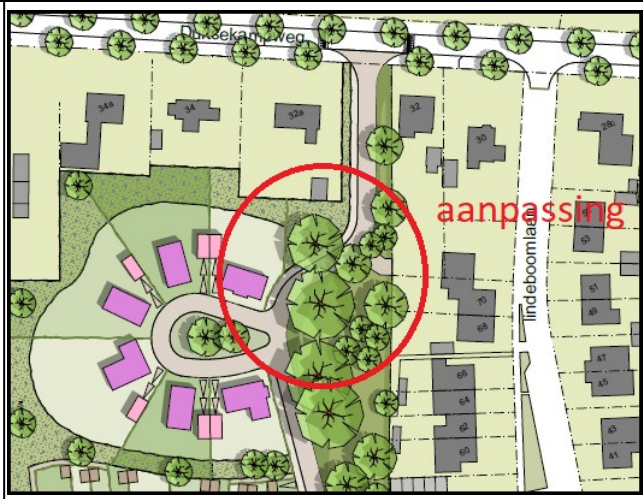
Pagina

12 van 22

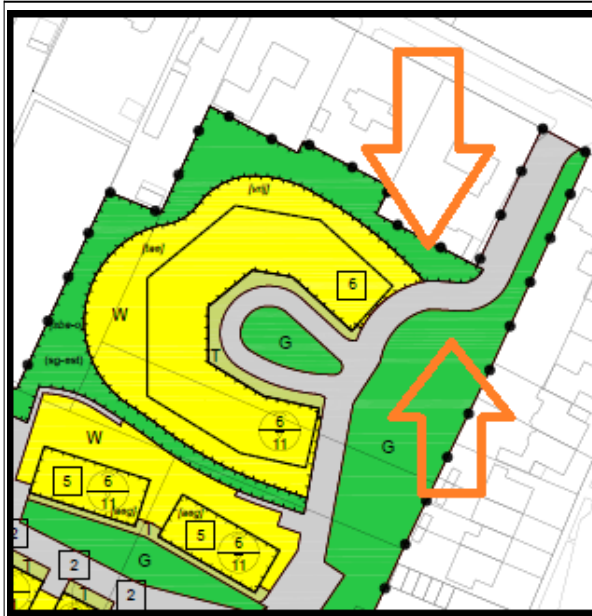




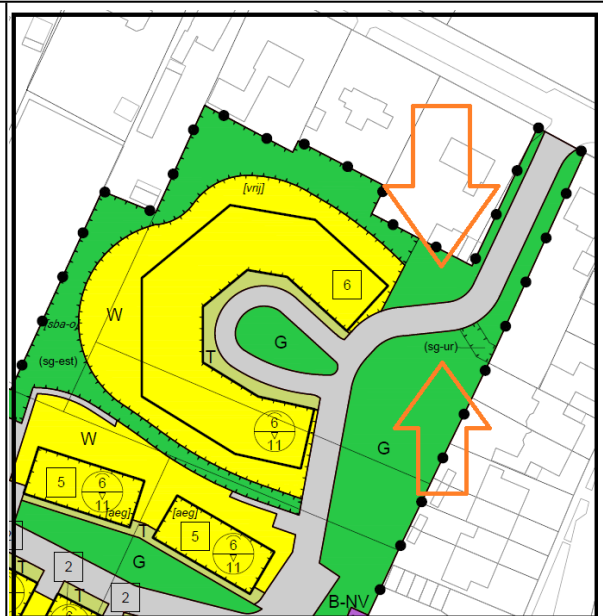
Stedenbouwkundig plan uit 2022 (zoals opgenomen in o.a. het ontwerpbestemmingsplan). Boom 3 is verdwenen.



Aangepast stedenbouwkundig plan van januari 2023, n.a.v. zienswijzen en ten behoeve van behoud boom 3 (eik). De weg is nu naar het zuiden verlegd.



Afbeelding: uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Afbeelding: uitsnede vast te stellen bestemmingsplan; door behoud boom 3 iets naar zuiden verschoven weg nabij aansluiting Duitsekampweg

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

Datum

11 april 2023

Kenmerk

149855

Pagina

13 van 22

Hierna staat de aanpassing naar aanleiding van punten 7 en 8. Opnemen aanduiding voor voorwaardelijke verplichting realiseren afschermdende jaardicht struweel.



In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien. Hier wordt dan ook naar verwezen.

## A.2. Bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

### Algemeen:

Om de in het stedenbouwkundig plan voorgestelde inrichting van het terrein en de daarin opgenomen bouwplannen te kunnen realiseren moet een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden. Dit bestemmingsplan moet dan eerst in ontwerp ter inzage worden gelegd om vervolgens door u te worden vastgesteld.

In het nieuwe en voorliggende bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023', 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 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. De maximale goothoogte van de woningen is 6 meter en de maximale bouwhoogte is 11 meter. De voortuinen (waar geen gebouwen en hoge erfscheidingen zijn toegestaan) krijgen de bestemming 'Tuin'. De voortuinen

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

Datum

11 april 2023

Kenmerk

149855

Pagina

14 van 22



krijgen de bestemming 'Tuin'. De wegen, de achterpaden en de (meeste) parkeerplaatsen op eigen terrein krijgen de bestemming 'Verkeer'. Dit laatste is bij de zuidelijke woningen (en niet bij de vrije kavels) gedaan om te zorgen dat die parkeerplaatsen op eigen terrein te allen tijde beschikbaar blijven als parkeerplaats. Hierbij moet worden opgemerkt dat de locatie van die parkeerplaatsen zeer concreet zijn en daarom goed te bestemmen zijn. Deze parkeerplaatsen liggen namelijk achter de voorgevel en indien deze dan, zoals vaak, in de woonbestemming liggen kunnen daar dan zowel vergunningvrij als met vergunning hekwerken en gebouwen gebouwd worden in de toekomst waardoor de kans aanwezig is dat de parkeerplaatsen in de toekomst dichtgezet kunnen worden en vervallen. Door die parkeerplaatsen een verkeerbestemming te geven wordt dit voorkomen.

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)verkeerbestemming. 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). Het geluidscherm moet opgericht zijn voordat de (zuidelijke) woningen gebruikt mogen worden. De in het zuidoosten voorziene calamiteitenroute voor hulpdiensten 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 daar waar nodig wel iets aangepast aan de hier aanwezige situatie.

#### Wijziging bestemmingsplan:

Zoals hiervoor bij 'Ad. 1' in de reactie op zienswijzen is aangegeven leiden die zienswijzen tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Naast de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook een paar ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Ambtshalve zijn (samengevat) de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Enkele worden / verkeerde verwijzingen in de bestemming 'Wonen' zijn weggehaald.
2. Op de verbeelding was per abuis de bestaande en te behouden nutsvoorziening in het oosten van het plangebied opgenomen in de bestemming 'Groen'. Dit is nu aangepast in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' ('B-NV) met een bouwvlak en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. In de regels van het bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' toegevoegd, als artikel 3 (zoals die bestemming ook is opgenomen in het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'). Daarmee vernummen alle daarna volgende artikelen in de regels ook.
3. In artikel 3.7 lid d (nu vernummerd tot artikel 4.7. lid d) (bestemming Groen; 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden') is een zinssnede weggehaald.
4. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de vergunde garage in de achtertuin van Duitsekampweg 32 is de aanduiding 'uitweg' opgenomen in de bestemming 'Groen'. Deze sluit aan op de geplande ontsluitingsweg. Over de bereikbaarheid daarvan zijn afspraken gemaakt met de eigenaren van Duitsekampweg 32. In de bestemming 'Groen' zijn reeds ondergeschikt verhardingen en uitritten toegestaan. Maar om onduidelijkheid voor de toekomst te voorkomen, omdat deze uitrit een wat langere afstand heeft en omdat de garage bereikbaar moet blijven, is nu op de verbeelding een aanduiding opgenomen, te weten 'specifieke vorm van groen - uitrit'. Deze is opgenomen als nieuw artikellid 4.1 onder h.

Gezien het vorenstaande wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### **A.3. Beeldkwaliteitplan gewijzigd vaststellen**

Op grond van artikel 12a van de Woningwet stelt de gemeenteraad een welstandsnota op/vast.

#### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

*Datum*

11 april 2023

*Kenmerk*

149855

*Pagina*

15 van 22

Om de ontwikkelingen en de nieuwbouw binnen het plangebied een goede beeldkwaliteit mee te geven is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan is een nieuwe (concretere) welstandsnota voor dit plangebied en de ontwikkeling. Daardoor moet de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het gebied getoetst worden aan de welstandscriteria uit dit beeldkwaliteitplan. Wordt dit beeldkwaliteitplan niet opgesteld / vastgesteld dan wordt de omgevingsvergunning getoetst aan de meer algemene criteria uit de huidige Welstandsnota (uit 2013).

Bij nieuwe ontwikkelingen die een ingrijpende wijziging van de ruimtelijke structuur tot gevolg hebben is het welstandsbeleid in de Welstandsnota vaak niet toereikend. Daarom wordt dan in eerste instantie een projectgebonden beeldkwaliteitplan op- en vastgesteld. Een beeldkwaliteitplan gaat vaak verder (ook in de voorliggende situatie) dan alleen de criteria voor de bebouwing (zoals opgenomen in de Welstandsnota), het doet ook uitspraken over onder andere aspecten die van invloed zijn om de inrichting van onder andere de openbare ruimte, erfafscheidingen en de groenvoorziening. Een beeldkwaliteitplan heeft daarmee een meer ontwikkelingsgericht karakter dan de meer op beheer van bebouwings- en contextgerichte Welstandsnota. De criteria in de beeldkwaliteitplannen gericht op de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving moeten als vervanging voor de criteria in de welstandsnota worden beschouwd voor de duur van het project. Een beeldkwaliteitplan wordt dan ook vastgesteld als zijnde welstandsbeleid. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het concept-beeldkwaliteitplan beoordeeld en hierover positief geadviseerd.

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp-beeldkwaliteitplan zijn er drie zienswijzen ingediend die aangegeven een zienswijze in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan maar ook over het ontwerp-beeldkwaliteitplan. Twee van die zienswijzen geven geen inhoudelijke argumenten over het ontwerp-beeldkwaliteitplan. De andere indirect wel. Die zienswijze leidt niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan. Omdat die zienswijze over het beeldkwaliteitplan verweven is in de zienswijze over het bestemmingsplan is de reactie daarop verwerkt in de reactie op de zienswijzen over het bestemmingsplan zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen over het bestemmingsplan is wel een wijziging doorgevoerd in het beeldkwaliteitplan. Door het behoud van boom 3 in het noordoosten is de ligging van de ontsluitingsweg daar verlegd. Daardoor verandert ook het stedenbouwkundig plan op dat gedeelte. Dat stedenbouwkundig plan is weer als onderlegger gebruikt voor het beeldkwaliteitplan. Daarom zijn enkele tekeningen (over groen en ligging van de erfafscheidingen daarop iets aangepast in het vast te stellen beeldkwaliteitplan).

Voorgesteld wordt om het beeldkwaliteitplan gewijzigd vast te stellen.



*Afbeelding: afbeelding uit beeldkwaliteitplan (referentiebeeld van straatbeeld en dakvorm) (bron: BRO)*

#### **A.4. Geen exploitatieplan**

##### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

*Datum*

11 april 2023

*Kenmerk*

149855

*Pagina*

16 van 22



Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen, tenzij van te voren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen of er geen te verhalen kosten zijn. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Over de kosten zijn afspraken en overeenkomsten gemaakt / opgesteld. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft de u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen. Maar dat besluit moet u wel zelf nemen.

## **B.5. Crisis- en herstelwet**

Dit bestemmingsplan valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van deze wet. Hierin staat dat: *'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (...) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'* waarvan hier sprake is, wordt aangemerkt als project onder de Crisis- en herstelwet (artikel 3.1 van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet).

Vanuit procedureel aspect impliceert dit onder andere:

- een aanzienlijk kortere proceduretijd wanneer beroep bij de Raad van State wordt ingesteld. De Raad van State zou dan in principe binnen 6 maanden (in plaats van 12 maanden) moeten besluiten op een eventueel ingediend beroep over het bestemmingsplan. Daardoor kan het bestemmingsplan sneller onherroepelijk worden;
- ook betekent dit dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Hierdoor is het dus niet mogelijk om binnen de beroepstermijn van zes weken na het vaststellen van het bestemmingsplan een 'pro forma' beroep in te dienen en later de gronden van het beroep aan te vullen.

Door de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit vast te stellen bestemmingsplan kan, indien beroep wordt ingesteld, deze procedurele tijdswinst geboekt worden. In de bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Als er geen beroep wordt ingesteld verandert er niets. Dan is het bestemmingsplan onherroepelijk na afloop van de beroepstermijn.

## Kantttekeningen

Geen. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan passen binnen (en zijn een uitwerking van) stedenbouwkundig plan en de kaders die de gemeenteraad op 27 januari 2010 heeft vastgesteld. Daarnaast is het plan sindsdien vele malen besproken met / verder uitgewerkt naar aanleiding van overleggen met de buurt / klankbordgroep / de adviesgroep verkeersafwikkeling Wolfheze.

Ook is de teneur van de zienswijzen niet zodanig dat de woonwijk (totaal) niet gewenst.

## Draagvlak

### Voorafgaand

Over de ontwikkeling van Boven Heide is in de afgelopen jaren, ook na de kaderstelling in 2010 vaak gesproken met de Klankbordgroep Woningbouw Wolfheze en individuele inwoners.

Het stedenbouwkundig ontwerp is verder uitgewerkt, het inrichtingsplan opgesteld en verder vervolmaakt aan de hand van actueel beleid en overleg met de buurt.

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

Datum

11 april 2023

Kenmerk

149855

Pagina

17 van 22

Op 12 oktober 2017 is toen ook een informatieavond gehouden voor inwoners van Wolfheze. Helaas bleek daarna dat een heel aantal van de hiervoor genoemde zaken nog op te lossen waren / dan wel ontstonden nog een heel aantal van de hiervoor genoemde problemen. De gemeenteraad is op 30 januari 2019 via een raadsbrief geïnformeerd over de stand van zaken, de informatiebijeenkomst uit 2017, en de hiervoor genoemde vertragingen.

Op 9 december 2021 is er door de initiatiefnemer een (digitale) informatiebijeenkomst georganiseerd. Hiervoor hebben alle bewoners/adressen van Wolfheze Noordwest (Duitsekampweg, Hendriksplantsoen, Lindeboomlaan en Van Mesdagweg), de gemeenteraadsleden en het college een uitnodiging gekregen.

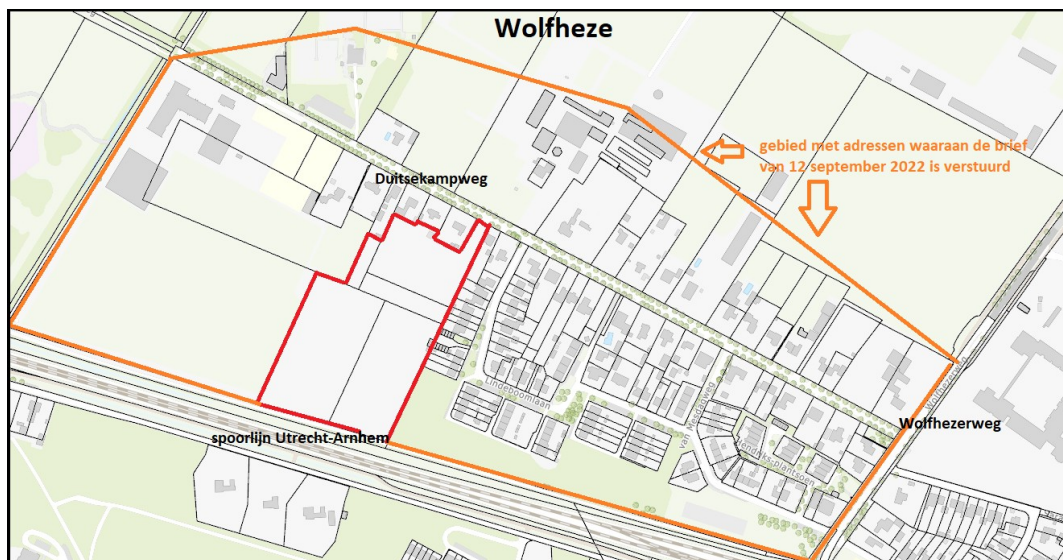
Tijdens en na de informatiebijeenkomst zijn de volgende organisaties ook in de gelegenheid gesteld te reageren op de gepresenteerde plannen:

- Klankbordgroep Woningbouw Wolfheze/Willemsen Naaldhout
- Woonadviescommissie Renkum
- Adviesraad Sociaal Domein (werkgroep toegankelijkheid)
- Adviesgroep Verkeersafwikkeling Wolfheze
- Vereniging Dorpsbelang Wolfheze
- Vereniging Vijf Dorpen in 't Groen

De bewoners en belangenorganisaties die zijn uitgenodigd voor deze informatiebijeenkomst (aangevuld met de bewoners/gebruikers van de Wolfhezerweg ten noorden van de spoorlijn (huisnummers 94-104) zijn ook geïnformeerd over de start van de bestemmingsplanprocedure.

Als extra service / extra communicatie is op 12 september 2022 een informatiebrief verzonden aan alle woonadressen van noordwest Wolfheze. Zie de navolgende afbeelding. Daarin is de procedure uitgelegd en de start van de terinzagelegging van onder andere het ontwerpbestemmingsplan aangekondigd. Die informatiebrief is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Daarmee lijkt er behoorlijk wat aan draagvlak gedaan.



Afbeelding: gebied met adressen in noordwest Wolfheze waaraan de informatiebrief van 12-09-2022 is verstuurd

## Zienswijzen

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

Datum

11 april 2023

Kenmerk

149855

Pagina

18 van 22

In het totaal zijn er 8 zienswijze ingediend, waarvan 2 gezamenlijke. Twee zienswijzen (waarvan 1 gezamenlijke) gaan eigenlijk niet over het bestemmingsplan. Daarin wordt aangegeven aandacht te vragen voor de verkeerssituatie op de Duitsekampweg en wordt gevraagd om met de gemeente daarover in overleg te komen. Die gesprekken zijn inmiddels gestart. Dat proces loopt separaat van het bestemmingsplan.

Van de andere zes zienswijze gaan er twee over het behoud van boom 3 in het noordoosten (en de hoogte van de woningen nabij het eigen perceel), gaat er één gezamenlijke zienswijze over een alternatieve noodontsluiting voor hulpdiensten, is er een zienswijze ingediend door ProRail waarin in algemeenheid aandacht gevraagd wordt voor hun belangen, één zienswijze over de bouwhoogte nabij het eigen perceel en één zienswijze die gaat over (uit)zicht op de nieuwbouw / groene aankleding en mogelijke hinder van / dan wel het opnemen van beperking van mogelijke hinder van Barenbrug.

Met de indieners van de zienswijzen over behoud van boom 3 is uitvoering gesproken. Dat heeft ook tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Daardoor is bij hen in ieder geval meer draagvlak gecreëerd. Een andere zienswijze heeft ook tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid. De andere zienswijzen leiden niet tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Desondanks is de verwachting dat bij een deel daarvan tot op zekere hoogte draagvlak is voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. De verwachting is ook dat een enkeling niet (geheel) tevreden zal zijn.

## Aanpak/Uitvoering

### 1. Zienswijzen

De indieners van een zienswijzen hebben inmiddels een brief ontvangen met daarin de conceptreactie op hun zienswijze. In die brief is ook de datum van besluitvorming van de gemeenteraad in de raadscommissie en de raadsvergadering vermeld.

### 2. Bestemmingsplan

U bent het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State, echter in beginsel alleen voor diegene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tegen de doorgevoerde wijzigingen kunnen alle belanghebbenden, ook zij die geen zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. De indieners van de zienswijzen krijgen schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan.

### 3. Beeldkwaliteitplan

U bent bevoegd gezag om het beeldkwaliteitplan vast te stellen. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

De indieners van de zienswijzen krijgt schriftelijk bericht over de vaststelling van het beeldkwaliteitplan.

Het uiteindelijke beeldkwaliteitplan vervangt (op basis van artikel 12a van de Woningwet) de huidige welstandsnota voor het plangebied. Daaraan wordt het uiteindelijke bouwplan getoetst voor het voldoen aan redelijke eisen van welstand.

### 5. Crisis- en herstelwet

Door de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan wordt de beroepsprocedure versneld. De Raad van State moet in principe binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen. Er gelden ook andere procedurele bepalingen, onder andere dat alle beroepsgronden direct in het beroepschrift moeten worden vermeld en na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd.

#### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

*Datum*

11 april 2023

*Kenmerk*

149855

*Pagina*

19 van 22



In de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit wordt ook aan de indieners van een zienswijze bekend gemaakt in de brief als reactie op de zienswijzen.

## Communicatie

De indieners van een zienswijze hebben de conceptreactie op de zienswijzen toegezonden gekregen na het besluit van het college. In die brief is ook de procedure tot vaststelling aangegeven en de mogelijkheden tot inspraak bij de vergadering(en) van de gemeenteraad. Na de vaststelling van het bestemmingsplan ontvangen de indieners van een zienswijze een brief met het bericht dat het bestemmingsplan is vastgesteld en uitleg over de beroepsprocedure (ook met uitleg over de Crisis- en herstelwet) die daarop volgt.

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Rijn en Veluwe. Het digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan worden bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

## Financiële consequenties

In de vastgestelde samenwerkingsovereenkomst zijn alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

## Juridische consequenties

### 2.&3. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

Gedurende de beroepstermijn na vaststelling van het bestemmingsplan, kunnen (in principe) uitsluitend belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend in beroep bij de Raad van State. Dit geldt ook voor eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tegen de doorgevoerde wijzigingen kunnen alle belanghebbenden, ook zij die geen zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State.

U bent bevoegd om zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan vast te stellen. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Het college is bevoegd om het (bijbehorende) besluit hogere grenswaarde geluid voor de nieuwe woningen vast te stellen. Dat heeft het college op 14 februari 2023 gedaan. Tegen dat besluit kan ook beroep worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend.

### 5. Crisis- en herstelwet

Door de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan wordt de beroepsprocedure versneld. Hierdoor dient de indiener van een beroep alle beroepsgronden direct in het beroepschrift vermelden (een pro-forma beroep is dus niet mogelijk) kunnen en na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Om dit besluit in werking te laten treden dient in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

## WMO-aspecten

### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

### *Datum*

11 april 2023

### *Kenmerk*

149855

### *Pagina*

20 van 22

De eisen die de gemeente stelt op het gebied van levensloopbestendig bouwen en de van toepassing zijnde WMO-aspecten zijn tot op zekere hoogte (omdat de WMO-eisen van na de samenwerkingsovereenkomst zijn) vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Zo spant de projectontwikkelaar zich ervoor in dat de woningen ontwikkeld worden met in acht neming van de eisen die de Gemeente stelt aan levensloopgeschikte woonruimten in bijlage 2 bij de Huisvestingsverordening Renkum 2020.

## Gezondheid

Het project zal voldoen aan de actueel geldende beleidseisen en wetgeving op zowel stedenbouwkundig- als woningniveau. Daarom zal dit project een gunstig effect hebben op de gezondheid van de bewoners en omwonenden.

## Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk kader voor het project. Deze eisen zijn conform de ruimtelijke kaders en het gemeentelijk beleid nader uitgewerkt en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Voor de woningen geldt voor duurzaamheid:

### *a. Energie*

De projectontwikkelaar draagt ervoor zorg dat de woningen minimaal voldoet aan de volgende vereisten:

- een GPR eindscore (GPR-Gebouw) van gemiddeld 7.0 over de vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde), waarvan minimaal een 8.0 op het thema energie, dan wel minimaal 7.5 bij toepassing van de in de GPR-gebouw opgenomen DPG-Index (gecombineerde score energie en milieu). Hier moet dan wel worden toegevoegd dat de thema's gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde dan nog steeds bekeken worden en gemiddeld minimaal een 7 scoren;
- een gebouw- en energieconcept waardoor de te realiseren woningen nu of in de toekomst energieneutraal kunnen worden.

### *b. Levensloopbestendige woningen*

De projectontwikkelaar spant zich ervoor in dat de woningen ontwikkeld worden met in acht neming van de eisen die de Gemeente stelt aan levensloopgeschikte woonruimten in bijlage 2 bij de Huisvestingsverordening Renkum 2020.

### *d. Hemelwater*

De projectontwikkelaar draagt zorg voor de aanleg van hemelwateropvang- en infiltratievoorziening binnen het Exploitatiegebied, zowel op de uit te geven kavels als op het openbare gebied.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

*Datum*

11 april 2023

*Kenmerk*

149855

*Pagina*

21 van 22

## Alternatieven

Het bestemmingsplan is de uitwerking en de planologisch vertaling van de op 27 januari 2010 door de door u vastgestelde stedenbouwkundig plan Willemsen Naaldhout en bijbehorende kaders. Daardoor past het binnen de vastgestelde kaders / stedenbouwkundig plan en zijn er eigenlijk geen reële alternatieven. Ook de zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan niet dan wel aangepast vast te stellen.

Uiteraard kan er eventueel wel anders gereageerd worden op de ingediende zienswijzen en de doorgevoerde wijzigingen (hoewel daar niet direct redenen voor zijn).

## Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitsplan Boven Heide Wolfheze (3 februari 2023);
2. Bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' (toelichting, regels en verbeelding);
3. Raadsvoorstel 'Stedenbouwkundig plan Willemsen Naaldhout (27 januari 2010), met vastgesteld verkavelingsplan (model 02), kaderstelling en besluitenlijst raadsvergadering (50 woningen);
4. Raadsbrief 30 januari 2019 (woningbouwplan Boven Heide Wolfheze);
5. Besluit hogere grenswaarde geluid nieuwe woningen aan de Duitsekampweg te Wolfheze (14 februari 2023, 149855).

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' & beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze

*Datum*

11 april 2023

*Kenmerk*

149855

*Pagina*

22 van 22