



Gemeente Renkum

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Ketsheuvel 34, 2019
------------------	--

Voorgestelde beslispunten

Het in ontwerp vaststellen en ter inzage leggen van het bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Datum	11 februari 2019	Ja	Nee	
Kenmerk	77313	Openbaar	X	
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu	Bevat raadsvoorstel	X	
Steller	A.N. (Arjen) Broekstra			
Portefeuillehouder	mr. J. (Jasper) Verstand	Ja	Nee	Paraaf
Programma begroting	2	Financieel advies	X	
		Juridisch advies	X	
		P&O advies		X
		Paraaf hoofd		
		Paraaf directeur		

Concerncontroller A.G. (Ati) van Ommeren

10 12/12

Secretaris R.S.M. (Rudie) Meintjes

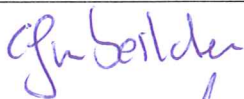
Hamervoorstel /
Bespreekvoorstel

Burgemeester en wethouders	Akkoord	Bespreken in college	Paraaf
Burgemeester A.M.J. (Agnes) Schaap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wethouder mr. J. (Jasper) Verstand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wethouder J. (Joa) Maouche MSC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wethouder H.H.M. (Leonie) Rolink MCC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wethouder M.A. (Marinka) Mulder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Datum vergadering

Agendapunt

Besluit



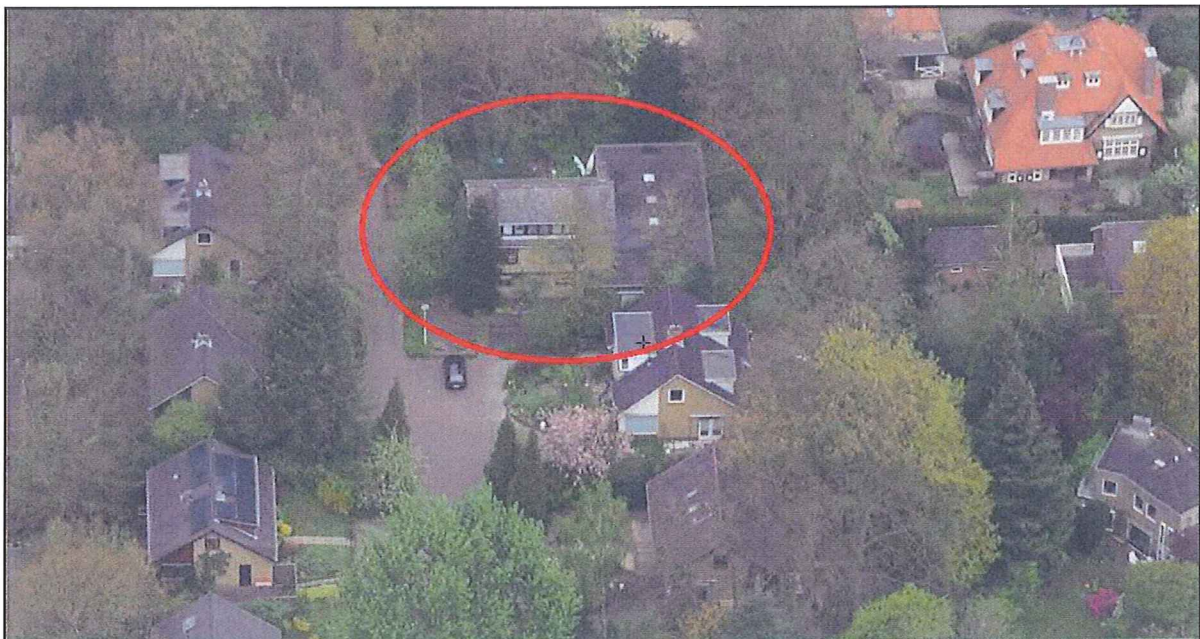
Voorstel

Het in ontwerp vaststellen en ter inzage leggen van het bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Inleiding

De eigenaren van het perceel Ketsheuvel 34 in Renkum hebben het voornemen om een nieuwe, duurzame woning te realiseren van één bouwlaag met kap. De bestaande tweelaagse woning met kap inclusief de omvangrijke aanbouw aan de achterzijde zal worden gesloopt (zie afbeelding 1).

De beoogde locatie van de nieuw te bouwen woning ligt iets noordoostelijker op het perceel t.o.v. de bestaande woning. Voor de bouwlocatie is gekozen om optimaal te kunnen profiteren van lichtinval in de woning en tuin en van de zon op het dak (zonnepanelen). Door het wijzigen van de locatie van de hoofdmassa komt de nieuwe woning deels (voor meer dan 50%) buiten het bouwvlak te liggen van het geldende bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' (zie afbeelding 2 en 3). Als gevolg van deze overschrijding is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, om de nieuwe planologische randvoorwaarden voor het perceel vast te leggen. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning in behandeling worden genomen.



Afbeelding 1: luchtfoto Ketsheuvel 34 (bron: GeoOblik, Slagboom en Peeters)

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: 'wonen' en 'tuin'. De plansystematiek is in overeenstemming met de vereisten zoals vastgelegd in de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (svbp) 2012* en de standaardregels zoals die door de gemeente zelf zijn opgesteld. In afbeelding 3 is een uitsnede van de plankaart opgenomen.

In dit ontwerpbestemmingsplan wordt een nieuw bouwvlak in de bestemming 'Wonen' opgenomen ter plaatse van de nieuw te bouwen woning. De maximale toegestane goothoogte en bouwhoogte van de woning worden verlaagd van respectievelijk 7 naar 3 meter en van 11 meter naar 6 meter. Het bouwvlak blijft even groot als in de huidige situatie. De woonbestemming wordt wel kleiner. Doordat de woning verder van de straat wordt gebouwd, wordt de 'voortuin' groter. Die 'voortuin' krijgt dan de bestemming 'Tuin'. In deze bestemming zijn geen bijgebouwen toegestaan.

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Datum

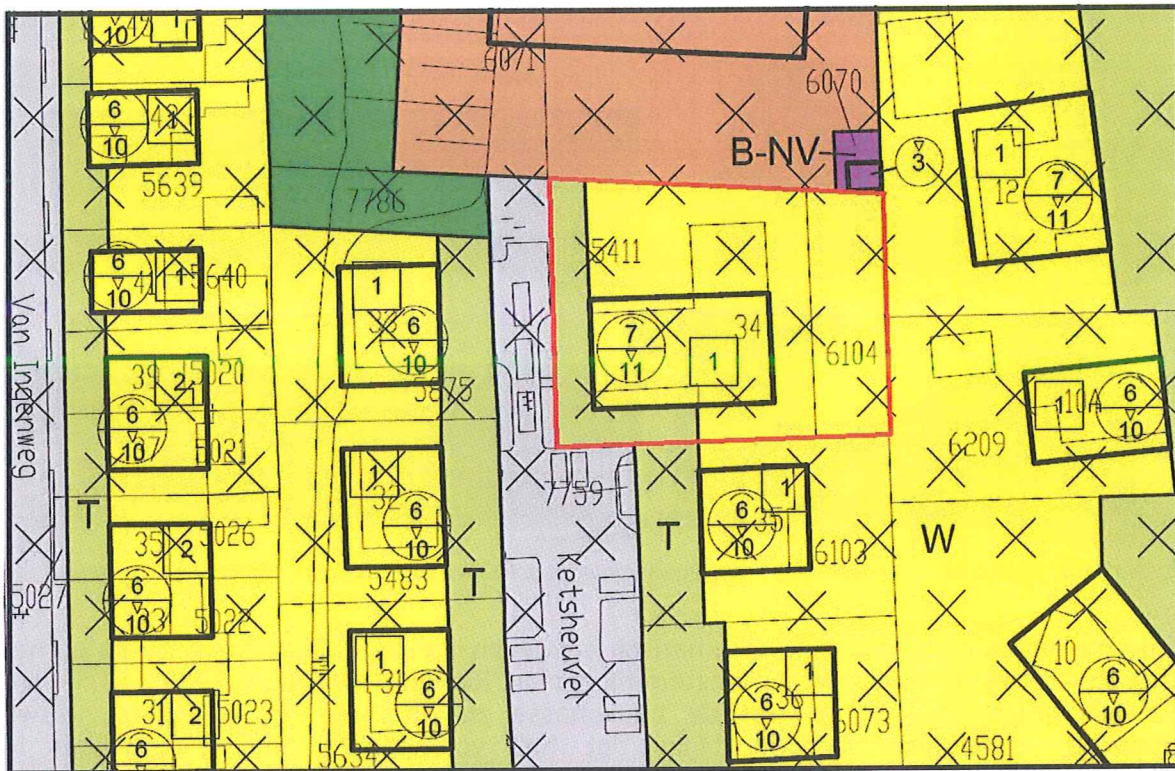
11 februari 2019

Kenmerk

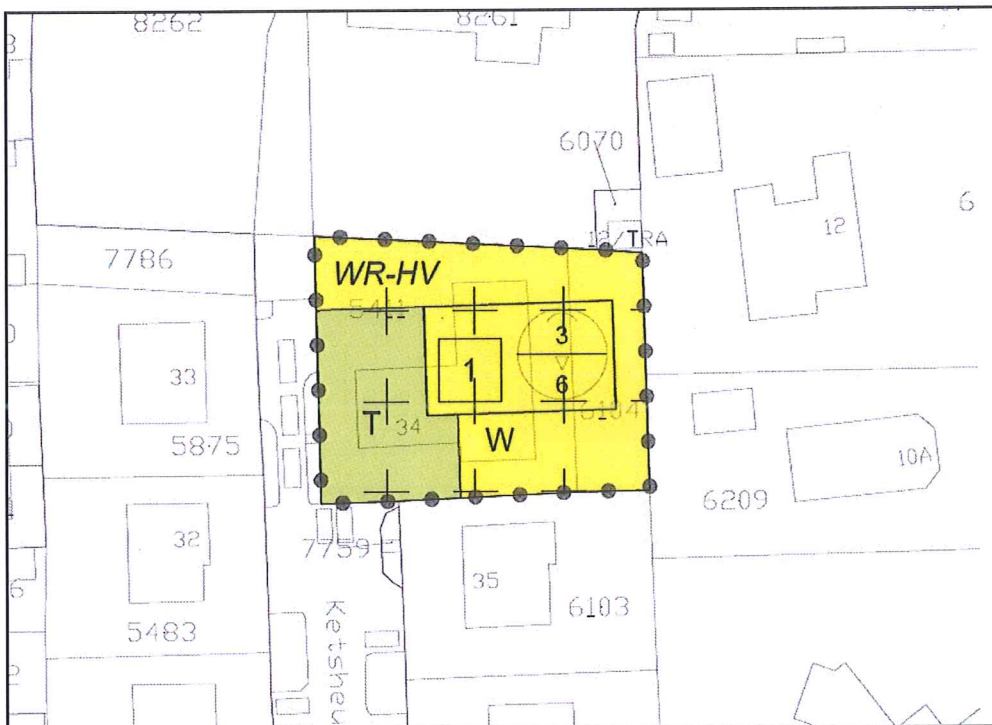
77313

Pagina

2 van 6



Afbeelding 2: het geldende bestemmingsplan "Renkum - Heelsum 2013", met rood omlijnd het plangebied / perceel Ketsheuveel 34



Afbeelding 3: plankaart van het ontwerpbestemmingsplan 'Ketsheuveel 34, 2019'

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Ketsheuveel 34, 2019'

Datum

11 februari 2019

Kenmerk

77313

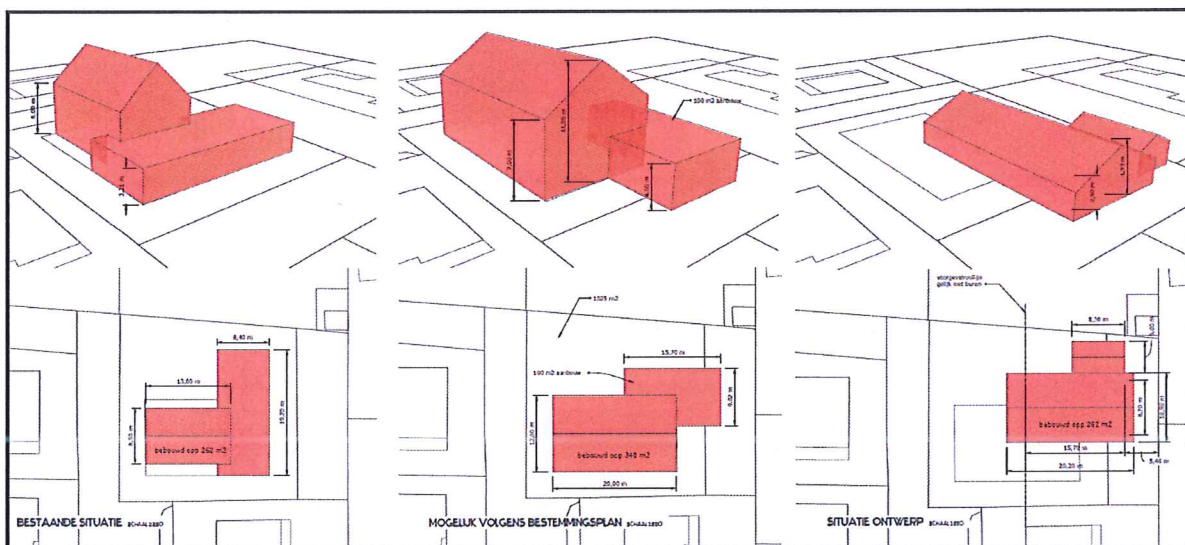
Pagina

3 van 6



Afbeelding 4: aanzichten schetsontwerp nieuwbouwwoning Ketsheuvel 34 (illustratie: Nijhuis Architectuur)

In de navolgende afbeelding is schematisch aangegeven wat de huidige bouwmassa op het perceel Ketsheuvel 34 is, wat het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' ter plaatse aan bouwmassa toelaat en wat de bouwmassa zal zijn van het geplande nieuwe bouwplan /schetsplan. Daaruit blijkt dat het voorliggende bestemmingsplan in hoofdlijnen het nieuwe bouwplan/schetsplan volgt en vastlegt. Dit betekent dat straks minder massa gebouwd kan worden op het perceel.



Afbeelding 5: bestaande bouwmassa (links), bouwmassa toegestaan volgens bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' en vergunningvrij (midden) en geplande bouwmassa van nieuw bouwplan/schetsplan (rechts)

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Datum

11 februari 2019

Kenmerk

77313

Pagina

4 van 6

Argumenten

1.

Het ontwerpbestemmingsplan is gereed en komt voldoende tegemoet aan de ruimtelijke uitgangspunten die ambtelijk zijn aangegeven bij het opstarten van de procedure. De volgende wettelijke stap is om het plan te publiceren en ter inzage te leggen. Conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) dient een ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd te worden. Indien u instemt met dit voorstel geeft u het ontwerpbestemmingsplan hiervoor vrij.

2.

De bestemmingsplanwijziging is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt acceptabel en leidt het tot een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De beeldkwaliteit van het perceel neemt toe door de realisatie van een compacte en duurzaam ontworpen woning. Doordat de woning verder vanaf de straat wordt gesitueerd, is er straks sprake van een diepere, onbebouwde voortuin. Dit geeft meer lucht in het straatbeeld. De nieuwe woning wordt kleiner en lager dan de bestaande woning met aangebouwde praktijkruimte. Het planologisch te bebouwen oppervlak (waaronder aan- en bijgebouwen) neemt iets af. Vooral de bouwhoogte - en daarmee de bouwmassa - neemt substantieel af. De nieuwe woning sluit in vorm en volume beter aan op de overige, bestaande woningen en zal nog steeds een goede afronding van de (hier doodlopende) Ketsheuvel vormen.

Kantttekeningen

Geen.

Draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit. In hoeverre het bestemmingsplan op voldoende draagvlak onder omwonenden kan rekenen moet blijken uit de ter inzagelegging. De initiatiefnemers hebben de direct omwonenden geïnformeerd over hun nieuwbouwplannen en het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

Aanpak/Uitvoering

De gemeenteraad is het bevoegde gezag om bestemmingsplannen vast te stellen. U stelt echter het plan in ontwerp vast en geeft het vrij voor publicatie. Het ontwerpbestemmingsplan zal naar verwachting vanaf woensdag 27 februari 2019 gedurende zes weken, dus tot en met woensdag 10 april 2019 ter inzage liggen. Gedurende deze termijn ligt het plan analoog ter inzage in het gemeentehuis. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar op onze website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De planning is om het bestemmingsplan in de raadsvergadering in juni 2019 vast te laten stellen.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Rijn & Veluwe, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, wordt op 20 februari 2019 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant, Rijn & Veluwe en op de gemeentelijke website. In deze kennisgeving is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan binnen één maand in ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Financiële consequenties

Alle ambtelijke en externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van de totstandkoming van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Verder wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan voor eventuele planschadeclaims nadat het bestemmingsplan definitief is vastgesteld. Hiermee wordt geborgd dat de gemeente geen financiële risico's draagt.

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Datum

11 februari 2019

Kenmerk

77313

Pagina

5 van 6

Juridische consequenties

Na uw besluit zal het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Een ieder kan in deze periode een zienswijze indienen. Vervolgens zal het bestemmingsplan, inclusief ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan, door u ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Personele consequenties

Geen.

WMO-aspecten

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Standpunt O.R.

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen.