



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
77313

Raad d.d.
26 juni 2019

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
A.N. (Arjen) Broekstra

Datum
27 mei 2019

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

De eigenaren van het perceel Ketsheuvel 34 in Renkum hebben het voornemen om een nieuwe, energieneutrale 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 locatie van de nieuw te bouwen woning ligt iets noordoostelijker op het perceel ten opzichte van de bestaande woning. Voor de bouwlocatie is gekozen om optimaal te kunnen profiteren van lichtinval in de woning 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. Hiermee worden de nieuwe planologische randvoorwaarden voor het perceel vastgelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning in behandeling worden genomen.

Bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Het vast te stellen bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 neemt wel in oppervlakte iets af. Doordat de woning verder van de straat wordt gebouwd, wordt de 'voortuin' groter. Deze 'voortuin' krijgt de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn geen bijgebouwen toegestaan.



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



Afbeelding 2: bestaande situatie Ketsheuvel 34

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Datum

27 mei 2019

Kenmerk

77313

Pagina

2 van 9



Afbeelding 5: aanzichten schetsontwerp nieuwbouwwoning Ketsheuvel 34 (illustratie: Nijhuis Architectuur)

In de navolgende afbeelding is schematisch aangeven 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 de nieuw te bouwen woning. Hieruit blijkt dat het voorliggende bestemmingsplan in hoofdlijnen dit nieuwe bouwplan volgt en vastlegt. Dit betekent dat straks minder massa gebouwd kan worden op het perceel.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Datum

27 mei 2019

Kenmerk

77313

Pagina

4 van 9



Afbeelding 6: bestaande bouwmassa (links), bouwmassa toegestaan volgens bestemmingsplan 'Renkum - Heesum 2013' en vergunningvrij (midden) en geplande bouwmassa van nieuw bouwplan/schetsplan (rechts)

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 februari 2019 tot en met 10 april 2019 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan (zie onder 'Argumenten'). Na overleg tussen de initiatiefnemers en de indieners van de zienswijzen hebben beide indieners van de zienswijzen hun zienswijzen eind mei 2019 ingetrokken.

Commissie ruimtelijke kwaliteit

De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd over de stedenbouwkundige uitwerking van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het voor de eigenaar van het perceel Ketsheuvel 34 in Renkum mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning te verkrijgen, in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

Kader

Omdat de bestaande woning wordt gesloopt en de nieuwe en lagere woning iets verder naar het oosten en noorden op het perceel wordt teruggebouwd komt die nieuwe woning deels (voor iets meer dan de helft) buiten het bestaande bouwvlak in de bestemming 'Wonen' te liggen. Vaste jurisprudentie geeft aan dat, wanneer een nieuw hoofdgebouw (de hoofdmassa van de woning) meer dan 50% binnen het bestaande bouwvlak komt te liggen, deze nieuwe woning dan mogelijk gemaakt kan worden met een zogenaamde 'buitenplanse afwijking' als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In die procedure is het college het bevoegd gezag.

Dit zou dan inhouden dat dan een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden voor de bouw van dat hoofdgebouw waarbij dan in die aanvraag (wanneer de gemeente mee wil werken aan dat nieuwe hoofdgebouw) tevens de benodigde buitenplanse afwijking wordt verleend. Met 8 tot 12 weken kan het college dan die vergunning verlenen. Een bestemmingsplanwijziging zou dan niet per sé nodig zijn.

Echter, in het voorliggende nieuwbouwplan ligt de nieuwe woning (het hoofdgebouw) meer dan 50% buiten het huidige bouwvlak. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig om mee te werken aan het nieuwe bouwplan. Bij een bestemmingsplanwijziging bent u het bevoegd gezag.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Datum

27 mei 2019

Kenmerk

77313

Pagina

5 van 9

Argumenten

1. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019' vast te stellen met inachtneming van de volgende argumenten:

- De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is om bestemmingsplannen vast te stellen;
- De bestemmingsplanwijziging leidt tot een verbetering van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit 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 (fysio-)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. Verder wordt hier een duurzame woning gerealiseerd in een bijzondere architectuur.
- In de Toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening gelet op het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid en milieutechnische normen die gelden bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- Tijdens de periode van de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019', van 27 februari 2019 t/m 10 april 2019 zijn twee zienswijzen ingediend. Zoals aangegeven zijn deze eind mei 2019, na overeenstemming met de initiatiefnemers, ingetrokken. De (inmiddels ingetrokken) zienswijzen hebben echter wel tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de (inmiddels ingetrokken) zienswijzen en de daarop gegeven reactie weergegeven. Daar is ook uitgelegd waarom de (inmiddels) zienswijzen tot een aanpassing hebben geleid. Hier wordt dan ook naar verwezen. Concreet gaat het om de volgende aanpassingen:
 - o Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning wordt op de verbeelding met 1 meter naar het westen en met 1 meter naar het zuiden verplaatst. Dit houdt automatisch ook een kleine correctie met 1 meter in van de grens tussen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' buiten het bouw aan de noordwest-zijde.
 - o Verder wordt in het bouwvlak over een diepte van 1 meter aan de oostzijde de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping 1' opgenomen. Hierbinnen is een dakoverstek van de nieuwe woning toegestaan met dragende constructies. Dus geen gebouw met wanden.

Hierna staan de verbeeldingen van het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan weergegeven.

ontwerpbestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'	definitief bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Datum

27 mei 2019

Kenmerk

77313

Pagina

6 van 9

2. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist:

- Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen. Echter, bij dit 'postzegel' bestemmingsplan is er geen sprake van bovenwijkse kosten en zijn de overige, procedurele kosten reeds verrekend met de initiatiefnemer. Tot slot wordt anterieur overeengekomen dat eventuele planschadeclaims als gevolg van het vastgestelde bestemmingsplan worden voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Kanttelingen

Geen.

Draagvlak

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019' zijn twee zienswijze ingebracht. Dit heeft, in overeenstemming met initiatiefnemers, geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Overige belanghebbenden – eveneens direct omwonenden – hebben aangegeven positief te zijn over het plan. De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd. Inmiddels hebben initiatiefnemers en indieners van de zienswijzen overeenstemming bereikt, waardoor de zienswijzen maar ook de bezwaren tegen de kapvergunning zijn ingetrokken.

Communicatie initiatiefnemers en burens:

De eigenaren en initiatiefnemers van (het plan) Ketsheuvel 34 hebben enkele keren gesproken met hun burens over hun plannen. Zo hebben zij voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure gesproken met hun burens en de plannen uitgelegd. Daarop hebben vele burens eind augustus 2018 een formulier getekend waarin zij aangeven kennis te hebben genomen van de plannen en ermee in te kunnen stemmen. Wel hebben enkele omwonenden nog wat aanvullende opmerkingen geplaatst. Ook de twee indieners van de zienswijzen hebben deze formulieren ondertekend. Waarbij indiener van zienswijze 1 aangaf wel graag de erfscheidende haag te willen behouden met een hoge hoogte. De indieners van zienswijze 1 hadden meer aanvullende opmerkingen, zoals de opmerking van het liefst behouden van de grote bomen op de locatie.

Deels tegelijkertijd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (mogelijkheid indienen zienswijze) lag de verleende kapvergunning voor drie bomen op het perceel ter inzage (mogelijkheid indienen bezwaar).

Beide indieners van de zienswijzen hebben in hun brief zowel bezwaar gemaakt tegen de kapvergunning als een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bezwaar tegen de kap wordt afgehandeld via de Bezwarencommissie (kapvergunning verleend via de Bomenverordening). De zienswijze via het bestemmingsplan. Opgemerkt moet worden dat de kap van de bomen geen onderdeel is van dit bestemmingsplan omdat er geen regels daarover zijn opgenomen in het oude en nieuwe bestemmingsplan, want de gronden hebben, net als bijna alle aanliggende woningen met tuinen, een woonbestemming.

Naar aanleiding van de zienswijzen en bezwaar hebben de eigenaren en initiatiefnemers van Ketsheuvel 34 op 26 april 2019 nogmaals gesproken met de betreffende burens. Tijdens dit positieve gesprek is van beide zijden uitleg gegeven over de wensen/bedenkingen en de achtergrond van de plannen voor de bouw en die van de kap van de bomen. Voor alle partijen heeft dit meer duidelijkheid gegeven. Waaronder de geplande locatie van de nieuwbouw op het perceel, de zeer beperkte kwaliteit van de te kappen bomen (aangetoond met onderzoek) maar ook de wens van de burens voor behoud / herstel van zoveel mogelijk groen en afstand tot eigen woningen. Zo is ook het aanvullende boomonderzoek overhandigd aan de burens.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Datum

27 mei 2019

Kenmerk

77313

Pagina

7 van 9

Naar aanleiding daarvan zijn een paar afspraken gemaakt waaronder het iets verplaatsen van het bouwvlak (1 meter naar het zuiden en 1 meter naar het westen) en toezeggingen over het zo groen mogelijk inrichten van het oostelijke deel van het perceel (maar zonder aanplant van bomen aldaar). In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de zienswijzen. Daar wordt ook een verduidelijking gegeven op het feit dat de bomen niet in het voorliggende bestemmingsplan ter discussie staan, want dat is geregeld in de Bomenverordening en daar mocht al gebouwd worden op basis van het huidige bestemmingsplan.

Door deze communicatie en de aanpassingen / toezeggingen was de verwachting dat het draagvlak wat was vergroot. Hierna hebben wij de concept-reactie op de ingediende zienswijzen toegezonden aan de indieners van de zienswijzen. Blijkbaar gaf die concept-reactie meer duidelijkheid, want daarop hebben indieners van de zienswijzen samen met de initiatiefnemers van Ketsheuvel 34 afspraken gemaakt en een overeenkomst getekend. Vervolgens hebben zij op 27 mei 2019 hun zienswijzen tegen het bestemmingsplan en hun bezwaren tegen de kapvergunning ingetrokken.

Aanpak/Uitvoering

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. Na uw besluit wordt het bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn zes weken ter inzage gelegd. Hierna treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Staatscourant en de Rijn en Veluwe. Verder is het bestemmingsplan voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via www.renkum.nl onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. Het digitale bestemmingsplan wordt op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat alle ambtelijke en externe kosten die zijn gemaakt voor het opstellen van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure, voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Dit geldt ook voor eventuele planschadeclaims nadat het bestemmingsplan definitief van kracht is.

Juridische consequenties

Gedurende de beroepstermijn kunnen uitsluitend belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend – en ook belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan - in beroep bij de Raad van State.

WMO-aspecten

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

De nieuw te realiseren woning wordt energieneutraal gebouwd.

Effect op vermindering regeldruk

Geen.

Alternatieven

Geen.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Datum

27 mei 2019

Kenmerk

77313

Pagina

8 van 9

Bijlagen:

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'. De ingediende en weer ingetrokken zienswijzen met de reactie daarop zijn vermeld in hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan;
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

Datum

27 mei 2019

Kenmerk

77313

Pagina

9 van 9