

Addendum bij raadsvoorstel en bestemmingsplan 'Oudkerkeland - Achterdorpsstraat 5, 2023'

Bestemmingsplan 'Oudkerkeland-Achterdorpsstraat 5, 2023'

Het bestemmingsplan 'Oudkerkeland-Achterdorpsstraat 5, 2023' staat op de agenda van de raadscommissie van 14 maart 2023 en daarna op de agenda van de raadsvergadering van 29 maart 2023.

Addendum – aanpassing stukken:

Vanuit het college komt het verzoek om het raadsvoorstel en het bestemmingsplan Oudkerkeland te vervangen / en op kleinen onderdelen aan te passen. Deze addendum zal daarmee onderdeel zijn van de reeds aan u toegestuurde stukken en onderdeel zijn van uw besluitvorming.

U ontvangt na de commissievergadering van 14 maart de aangepaste stukken, zodat die dan op de agenda geplaatst kunnen worden van de raadsvergadering.

De wethouder zal dit toelichten tijdens de commissievergadering van 14 maart 2023.

Hierna wordt alvast de reden uitgelegd en aangegeven wat er is aangepast.

De reden hiervoor is:

De indiener van een zienswijze heeft, via de rechtsbijstand, vorige week maandag (27 februari 2023), nadat de indiener de concept-reactie op de zienswijze had ontvangen, een aanvullende reactie/zienswijze toegestuurd over het bestemmingsplan naar de gemeenteraad. Deze aanvullende reactie is geplaatst op de lijst met ingekomen stukken van de gemeenteraad. Die aanvulling is in principe te laat (ruim buiten de termijn ingediend). Maar jurisprudentie geeft aan dat we die reactie desondanks wel moeten betrekken in de besluitvorming. Daarom is voor de volledigheid van de besluitvorming en om duidelijk te maken dat die aanvullende reactie ook betrokken is bij de besluitvorming een korte reactie / aanvulling gemaakt in het raadsvoorstel en bestemmingsplan. De aanvullende reactie verandert echter inhoudelijk niets aan het bestemmingsplan.

In die aanvullende reactie wordt ook gevraagd om een schaduwonderzoek. Die wordt op dit moment uitgevoerd. Eind deze week ontvangen we het schaduwonderzoek. Deze zal dan als bijlage opgenomen worden in het na de commissievergadering aan u toe te sturen aangepaste bestemmingsplan.

Wat is er gewijzigd:

In het raadsvoorstel is een (aline) bij het onderdeel 'Draagvlak' toegevoegd.

In het bestemmingsplan zijn de geel gemaakte teksten nieuw. Het betreft een tweetal zinnen bij hoofdstuk 4.8 van de toelichting (onderdeel water) en een paar zinnen bij hoofdstuk 6.2.2. van de toelichting (reactie op de zienswijze). Ook wordt een schaduwonderzoek bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Hierna staan de aangepaste / toegevoegde teksten in het raadsvoorstel en bestemmingsplan met een gele kleur weergegeven:

Raadsvoorstel (gele tekst is nieuw):

Aan het einde onder het kopje 'Draagvlak':

Op 27 februari 2023 is nog een aanvullende reactie ontvangen van de rechtsbijstandsverzekering van de indiener van een zienswijze. Die reactie is buiten de termijn ingediend en daarmee te laat. Echter jurisprudentie geeft aan dat die reactie wel meegewogen moet worden in de besluitvorming. Die reactie bevat grofweg drie onderwerpen. Er wordt gesteld dat het stikstofonderzoek geactualiseerd moet worden. De opmerking over stikstof is al achterhaald want was al verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Vervolgens wordt gesteld dat een voorwaardelijke verplichting nodig zou zijn voor hemelwateropvang. Dat is niet nodig (voor deze beperkte hoeveelheid hemelwateropvang) en wordt straks geregeld bij de aanvraag omgevingsvergunning. Als laatste wordt gesteld dat een schaduwonderzoek nodig zou zijn. Deze is opgesteld en wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit dat onderzoek blijkt dat er geen (onevenredige) schaduw hinder is van de nieuwe woning. Zie bijvoorbeeld de navolgende afbeelding.

Bestemmingsplan (gele tekst is nieuw):

In hoofdstuk 4.8 (water) van de toelichting:

Toetsing

Het perceel wordt in tweeën gesplitst en er wordt een extra woning gerealiseerd. Het toevoegen van één woning zal nog geen 100 m² extra verharding met zich meebrengen. Overigens is het terrein waar gebouwd wordt nu al reeds deels verhard en voorzien van bouwwerken. De bergingseis van (100 x 0,04) 4m³ zal op eigen terrein door infiltratie worden opgelost. Om deze hoeveelheid water te kunnen bergen zal door initiatiefnemer een wadi worden aangelegd langs de ontsluiting naar de parkeerplaats, dan wel een andere passende oplossing worden gemaakt. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen komt dit aan de orde. De gemeente eist daarvoor t.z.t. een infiltratieplan (de wijze van infiltreren en behoefte aan de hoeveelheid infiltratie is ook afhankelijk van de bodemgesteldheid).

Bij de bouw zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt. Het vuilwater zal worden afgevoerd via een aansluiting op het riool.

Bestemmingsplan (gele tekst is nieuw):

Hoofdstuk 6.2.2 (reactie op zienswijze) van de toelichting:

'De geplande woning ligt in het noorden van het perceel aan de Achterdorpsstraat 5, grenzend aan het noordelijke deel van het perceel van reclamant (welk perceel gelegen is in het oosten van Achterdorpsstraat 5). De nieuwe woning ligt daarmee noordelijker dan de schuur van reclamant waar de zonnepanelen op liggen. De betreffende schuur ligt tegen de oostelijke perceelsgrens aan en op circa 11 meter van het bouwvlak van de nieuwe woning (welke in het noordwesten ligt). Dit betekent dat de mogelijk schaduwhinder / opbrengstvermindering op de zonnepanelen marginaal, zo niet nihil zal zijn. Dit vanwege de ligging van de nieuwe woning in het noordwesten (alleen eventueel zonlicht in de late avonduren in de zomer), omdat de kap van de nieuwe woning relatief laag is (ook ten opzichte van bijgebouwen die reeds toegestaan zijn), gezien de afstand en het gegeven dat de zonnepanelen op het zuiden gericht zijn met een lichte hellende hoek en, gezien het feit dat zonlicht opvangen vanuit een lage zonnestand in het noordwesten daarom niet of nauwelijks opbrengsten oplevert. De eigen woning van reclamant levert de meeste schaduw in de eigen tuin van reclamant op gedurende het tijdstip dat de zon het meeste zonlicht produceert.

Initiatiefnemers en reclamant hebben steeds goed overleg gevoerd. De plannen zijn, al ver voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, door de initiatiefnemers met de omwonenden en dus ook met de reclamant gedeeld. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben initiatiefnemers en reclamant opnieuw een aantal gesprekken gevoerd. Dat heeft er toe geleid dat er een paar veranderingen zijn doorgevoerd in het bouwplan van initiatiefnemers en een kleine verschuiving van het bouwvlak.

Verlaging van de bouwhoogte van de woning bleek niet mogelijk. Dan blijft er te weinig effectieve ruimte over (ook in relatie tot de bouweisen over een verdiepingshoogte). Wel is de geplande woning nu gespiegeld. Dat houdt in dat de geplande éénlaagse aangebouwde bijgebouw nu niet meer aan de westzijde van de geplande woning is voorzien maar aan de oostzijde van de nieuwe woning, aan de zijde van reclamant. Daardoor ontstaat er iets meer ruimte tussen de perceelsgrens en de nieuwe woning met kap. Hierop is het bouwvlak aangepast. Nu is het bouwvlak teruggedrukt tot 2 meter van de perceelsgrens. Nu heeft het bouwvlak dus een breedte van circa 9,3 meter in plaats van 10 meter.

Ook is het bouwvlak nog 1 meter naar het noorden verplaatst. Echter, gedurende de gesprekken is door de initiatiefnemer en de bouwer, ook nog eens kritisch naar het

bouwplan gekeken en het bouwvlak van het bestemmingsplan. Daarbij is geconstateerd dat de bouwvlakdiepte van 8 meter zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkwam met het bouwplan. Die gaat namelijk uit van 9 meter diepte. Dat was dus niet goed opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De geplande woning is, in tegenstelling tot reclamant aangeeft, niet 8 bij 8,06 meter. De schets in de hoofdstuk 2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geeft inderdaad maten aan die dat lijken te suggereren maar die daar genoemde maten zijn binnenwerkse maten. Dus daar zitten de buitenmuren niet in opgenomen. Daarmee heeft de geplande woning al een ruimere diepte dan 8 meter. Dus dat toont ook aan dat het opgenomen bouwvlak van 8 meter diepte in het ontwerpbestemmingsplan niet juist was en dat die diepte 9 meter moest zijn.

Dat zou normaal gesproken betekenen dat het bouwvlak met een meter naar zuiden vergroot zou moeten worden. Maar nu is dat vergroot aan de noordzijde. Dus blijft de zuidelijke grens van het bouwvlak liggen op de plaats waar die lag. Dit zou de suggestie kunnen wekken dat dit geen verandering oplevert voor reclamant. Maar dat is niet geheel waar. Het bouwplan voor de nieuwe woning gaat uit van een woning met een zadeldak. Doordat het bouwvlak 1 meter naar het noorden wordt vergroot verschuift daarmee de positie van de nok (bouwhoogte van 6 meter) van dat zadeldak nu ook met een halve meter naar het noorden (ook wordt de hellingshoek van het zadeldak daarmee een fractie lager).

Een zadeldak heeft een nok die aan twee kanten hellend afloopt naar de goot. Een dergelijk dak heeft maar over een beperkt gedeelte van het dak een maximale bouwhoogte, namelijk alleen in de noklijn. Een zadeldak geeft, gezien de maximaal toegestane goothoogte en maximaal toegestane bouwhoogte, de meeste beperking aan de massaliteit van de nok / bouwhoogte van een gebouw. Bij een andere dakvorm krijgt een groter deel van het dak een nokhoogte waardoor er mogelijk meer schaduwwerking kan zijn in de (zomer)periode (avond). Overigens staan in het westen, op het perceel van Achterdorpsstraat 7, enkele hoge bomen die in de late zomernamiddag/avond reeds schaduw geven op de locatie van de nieuwe woning en op hetzelfde gebied als waar dan de nieuwe woning mogelijk wat schaduw zou kunnen geven. Er is een schaduwonderzoek uitgevoerd en deze is als Bijlage 4 bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat er geen onevenredige schaduwhinder ontstaat door de nieuwe woning.

Aangezien het de wens van initiatiefnemer is om een zadeldak te bouwen, het vanuit reclamant de wens is om zo beperkt mogelijke hinder te krijgen van de bouwhoogte en om te voorkomen dat er een andere dakvorm dan een zadeldak gebouwd kan worden wordt deze keer en bij uitzondering een dakvorm voorgeschreven voor de nieuwe woning. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 5, lid 2) wordt nu opgenomen dat de woning / het hoofdgebouw voorzien moet zijn van een zadeldak of een schilddak (dit is een zadeldak met dakschild aan de zijkant(en)). Een andere dakvorm / kapvorm, zoals bijvoorbeeld het veel massalere mansardedak of een lessenaarsdak, is dus niet toegestaan.

De gemeente Renkum is als geheel verdacht op het vinden van relictten uit WOII. Bij het bouwen / aanvragen van de omgevingsvergunning kan het verstandig zijn onderzoek daarnaar te doen. Anderzijds is de grond in de tuin reeds geroerd. Dit aspect is voor het bestemmingsplan niet echt van belang.'