



Gemeente Renkum

Van
college

Kenmerk
100319

Aan
gemeenteraad

Kopie aan
J. Maouche (wethouder)
J. Verstand (wethouder)
J. van der Molen (Ruimtelijk Domein)
A. Ruiter (Ruimtelijke Domein, team Beleid)
T. Mol (ODRA)
R. Janssen (ODRA)

Datum
28 augustus 2019

Onderwerp
Beantwoording vragen GroenLinks:
'Valkenburglaan 1 Oosterbeek'

Beste Raadsleden en commissieleden,

Op 4 juli 2019 heeft de fractie van GroenLinks, bij monde van mevrouw De Groot, vragen gesteld over activiteiten op Valkenburglaan 1 in Oosterbeek.

Hierna treft u de vragen met de inleiding daarop aan met daarna per vraag de beantwoording daarvan.

Inleiding:

Vanwege signalen die onze fractie bereiken over activiteiten op 'Valkenburglaan 1 te Oosterbeek' hebben wij de volgende vragen.

Vraag 1:

Welke vergunningen zijn er sinds 2016 aangevraagd die betrekking hebben op de Valkenburglaan 1 en wat is daarvan de uitkomst geweest? Graag een overzicht.

Reactie 1:

Achtergrondinformatie:

Om een compleet beeld te krijgen van wat er allemaal op het terrein gebeurt en om daarmee beter inhoudelijk te kunnen reageren op de gestelde vragen wordt hierna eerst wat achtergrondinformatie gegeven en uitleg gegeven over handhaving(controles) en het eerder ingediende handhavingverzoek van Vijf Dorpen in t Groen.

Bestemmingsplannen:

Het terrein aan de Valkenburglaan 1 in Oosterbeek heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' de bestemming 'Sport – Manege'. In die bestemming is het gebruik voor paardensport met bijbehorende bouwwerken en werkzaamheden toegestaan. Dat is in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019', die van 29 mei tot en met 9 juli 2019 ter inzage heeft gelegen, hetzelfde gebleven. Het verschil tussen beide bestemmingsplannen is vooral dat het nieuwe bestemmingsplan de al ruim 20 jaar bestaande horecafunctie als zodanig bestemd, de functie van de voormalige pensionstal verandert in een sportschool en dat er een nieuw kantoorgebouw gebouwd kan worden.

Sinds 2018 is de nieuwe eigenaar van Valkenburglaan 1 gestart met maken van nieuwe plannen voor het perceel, het verbeteren en vernieuwen van de bestaande panden en vervolgens het opnieuw inrichten van het terrein. Voor een deel van zijn nieuwe plannen is de bestemmingsplanwijziging gestart. Met name het kantoorgebouw kan niet zonder de bestemmingsplanwijziging gerealiseerd worden.

Over het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019' zijn twee zienswijzen ingediend (Vereniging Vijf Dorpen in t Groen en een bewoner van de Sonnenberglaan). De verwachting is dat dit bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd voor de vergadering van november 2019.

Uitvoering werkzaamheden - handhaving:

Veel van de activiteiten die uitgevoerd zijn of in uitvoering zijn, zijn toegestaan volgens het huidige en in het nieuwe bestemmingsplan. Echter voor sommige activiteiten / handelingen is wel een vergunning nodig en een aantal handelingen is/was vergunningvrij.

Een aantal van de activiteiten/handelingen zijn gestart/uitgevoerd voordat de benodigde vergunning waren aangevraagd/verleend en een enkele keer in is dit in afwijking van een verleende vergunning uitgevoerd.

De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) heeft de afgelopen maanden circa tien keer de locatie bezocht en gecontroleerd (onaangekondigd en aangekondigd), soms samen met medewerkers van de gemeente. Dit is vaker dan normaal gesproken gebeurt. Ook heeft er vaak overleg plaatsgevonden tussen de ODRA en de medewerkers van de gemeente en ook vaak met de adviseurs van de eigenaar.

De wetgever (het rijk) heeft regels gemaakt wanneer iemand op zijn eigen terrein vergunningvrij kan bouwen. Deze regels zijn helaas niet altijd even duidelijk en leveren in de praktijk nog wel eens situaties op waarbij discussie ontstaat tussen een initiatiefnemer, die dacht dat het vergunningvrij was, en de gemeente/ODRA. Zelfs voor de gemeente/ODRA is het altijd niet meteen duidelijk of iets vergunningvrij is of niet, dat hangt namelijk ook vaak af van de vorm van het bouwwerk, de locatie daarvan op een perceel en de regelingen van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer van Valkenburglaan 1 is de afgelopen tijd gestart met diverse activiteiten en bouwwerken. Daarop zijn door de ODRA, namens de gemeente, diverse controles uitgevoerd. Daarbij bleek dat bijvoorbeeld het zwembad, de vergroting van de paardenhal en de overkapping vergunningvrij te realiseren waren net als het egaliseren en verharderen van het terrein en het plaatsen van lage keermuren. Andere bouwwerken niet. Daarvoor moest een vergunning aangevraagd worden. Voor een enkel bouwwerk is vervolgens een bouwstop opgelegd.

Het feit dat de bouw van deze bouwwerken gestart is zonder vergunning is niet de door de gemeente gewenste werkwijze, maar dat betekent niet dat er daardoor geen vergunning verleend kan worden voor die bouwwerken. Bij die bouwwerken moet getoetst worden aan de bepalingen van het bestemmingsplan en aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder ander in dat gekeken wordt naar de locatie/licging

Onderwerp

Beantwoording vragen GroenLinks: Valkenburglaan 1 Oosterbeek

op het perceel (en/of ten opzichte van zijn omgeving), vormgeving van het bouwwerk en de functie/doel daarvan en het effect daarvan. Daarbij speelt het feit wie het bouwt en dat het wel of niet al in aanbouw of al in gebruik is geen rol in de beoordeling of er een vergunning te verlenen is voor het bouwwerk (of het voor het gebruik). Dit wordt objectief beoordeeld.

Dat staat los van het feit dat we de werkwijze van initiatiefnemer in deze veroordelen en er ook goed en frequent wordt gecontroleerd. Voor het legaliseren van reeds gebouwde of in aanbouw zijnde bouwwerken zijn daarom de bouwleges door de gemeente/ODRA verhoogd met leges voor legalisatie (15% verhoging).

Er is twee keer een bouwstop opgelegd. Voor de technische ruimte bij het zwembad (waarvoor inmiddels een vergunning voor is verleend) en voor de half gebouwde metalen overkapping. Voor dit laatste bouwwerk is later de bouwstop opgeheven omdat deze vergunningvrij bleek te zijn. Voor de beveiligingsmast kon geen bouwstop meer opgelegd worden omdat die toen bij de controle reeds gebouwd was. Inmiddels is daar een vergunning voor aangevraagd.

De Vereniging Vijf Dorpen in t Groen heeft in mei 2019 een brief gestuurd met daarin vragen en een verzoek om handhaving over diverse activiteiten en bouwwerken op het perceel Valkenburglaan 1. Na een uitvoerig voortraject is eind juli 2019 de beschikking op het handhavingsverzoek verstuurd aan de vereniging. In die beschikking is uitgebreid aangegeven wat er is geconstateerd en hoe daarmee is omgegaan. Deze beschikking geeft een duidelijk beeld over de handhaving en de activiteiten, hier verwijzen wij dan ook graag naar. De beschikking treft u bijgevoegd aan.

Eind juli 2019 is, na een uitvoerig voortraject, een handhavingsbesluit met een last onder dwangsom naar initiatiefnemer gestuurd met een termijn voor halverwege september. Dat ging over de niet op de juiste wijze aangelegde inrit aan de Sonnenberg, twee zonder vergunning gekapte bomen en het feit dat er nog geen beschermende maatregelen waren genomen voor de overbleven beuken (bescherming tegen 'zonnebrand' op de bast).

Vergunningen:

Hierna zijn de 'verleende vergunningen' voor Valkenburglaan 1 genoemd:

1. Kap 2 bomen: Vergunning verzonden 9 augustus 2018 (herplant 8 bomen).
2. Vernieuwen dak rijhal: Vergunning verzonden 13 december 2018.
3. Doorbraak woning (a), vervangen dakbedekking (b), aanleg inrit Sonnenberglaan (c) en verplaatsen paardenbak (d): Vergunning verzonden 15 januari 2019;
4. Plaatsen 7 lichtmasten: Vergunning verzonden op 10 april 2019.
5. Stapmolen: Vergunning verzonden op 17 mei 2019.
6. Technische ruimte/overkapping voor/bij zwembad bij woning: Vergunning verzonden 4 juli 2019.

Onderwerp

Beantwoording vragen GroenLinks: Valkenburglaan 1 Oosterbeek

Uitleg met daarbij de grondslag van die vergunning:

- Ad. 1.** Vergunning verleend op basis van Bomenverordening.
- Ad. 2.** Vergunning verleend op basis van bepalingen Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en passend in huidig bestemmingsplan.
- Ad. 3. (a,b)** Vergunning 'doorbraak woning' en 'vervangen dakbedekking' verleend op basis van bepalingen Wabo en passend in huidig bestemmingsplan.
- Ad. 3. (c)** Vergunning 'inrit' verleend op basis van 'Beleidsregels uitwegen' (huidig Bestemmingsplan regelt niets over inritten).
- Ad. 3. (d)** Vergunning paardenbak verleend op basis van en passend in huidig bestemmingsplan. Graafwerkzaamheden (waaronder de aanleg van een paardenbak) zijn toegestaan in de bestemming 'Sport-Manege', echter vanwege de dubbelbestemming voor archeologische verwachting' was een vergunning nodig op basis van het bestemmingsplan.
- Ad. 4.** Vergunning verleend op basis van bepalingen Wabo en passend in huidig Bestemmingsplan. De lichtmasten zijn toegestaan volgens het huidige en in het nieuwe bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014 staat hierover het volgende vermeld:
'21.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
c. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen;'
- Ad. 5.** Vergunning verleend op basis van bepalingen Wabo en passend in huidig bestemmingsplan. De stadmolen, die er al in een iets andere vorm stond op een andere locatie op het perceel, past zowel in het huidige als in het nieuwe bestemmingsplan. De stadmolen mag dus ook buiten een bouwvlak gebouwd worden. In het huidige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' staat hierover het volgende vermeld:
'21.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (zoals stadmolens) mag maximaal 5 meter bedragen (...).'
- Ad. 6.** Vergunning verleend op basis van bepalingen Wabo en met een afwijking van het bestemmingsplan. Wel passend in nieuw bestemmingsplan.

Onderwerp

Beantwoording vragen GroenLinks: Valkenburglaan 1 Oosterbeek

Datum

28 augustus 2019

Kenmerk

100319

Pagina

4 van 6

Hierna zijn de 'aangevraagde vergunningen' genoemd die op dit moment nog in behandeling zijn en die dus nog niet zijn verleend:

7. Hoge mast (voor beveiligingscamera op eigen terrein, reeds gebouwd): Vergunning aangevraagd op 14 mei 2019. Past niet in huidig bestemmingsplan, wel in nieuw bestemmingsplan;
8. Functiewijziging paardenstal naar sportschool: Vergunning aangevraagd op 30 juli 2019. Past niet in huidig bestemmingsplan, wel in nieuw bestemmingsplan;
9. Bouwen ondergrondse 'koekoek' bij bedrijfswoning (voor licht en lucht in kelderruimte, reeds gebouwd): Past in huidig en nieuw bestemmingsplan. Vergunning aangevraagd 8 augustus 2019;
10. Berging (voor opslag materiaal en containers horeca): Vergunning aangevraagd 9 augustus 2019.

Vraag 2:

Welke activiteiten, zoals o.a. bouw, grondverzet, oprichting van mast, hebben sinds 2016 al dan niet onvergund of vergunningsvrij of vergund plaatsgevonden? Graag een overzicht.

Reactie 2:

Zie hiervoor de gegeven reactie op vraag 1.

Zoals vermeld geldt in de bestemming 'Sport-Manege', net als in veel andere niet natuurbestemmingen, geen vergunningsplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden (aanleg-activiteiten) zoals afgraven, ophogen en verharderen van het terrein. Dit houdt in dat dat het egaliseren van het terrein en die van de paardenbak en het aanbrengen van verhardingen op het eigen terrein toegestaan zijn. Verder zijn veel bouwwerken vergunningvrij te realiseren.

Zoals vermeld bij de reactie op punt 1 zijn onder andere de volgende bouwwerken vergunningvrij: het zwembad bij de bedrijfswoning, de vergroting van de paardenhal (die in het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan ligt) en de, op dit moment half gebouwde, metalen overkapping.

Vraag 3:

Lopen er op dit moment procedures die onvergunde situaties legaliseren? Graag een overzicht.

Reactie 3:

Zie hiervoor de gegeven reactie op vraag 1. Er lopen op dit moment nog een aantal vergunningaanvragen waarover nog een besluit moet worden genomen. Het gaat dan om de vergunningaanvragen 7 (mast) en 9 (koekoek). Daarnaast blijkt de inmiddels vergunde technische ruimte bij het zwembad op details toch af te wijken van de verleende vergunning. Mogelijk moet voor die wijzigingen een nieuwe vergunning aangevraagd worden.

Onderwerp

Beantwoording vragen GroenLinks: Valkenburglaan 1 Oosterbeek

Datum

28 augustus 2019

Kenmerk

100319

Pagina

5 van 6

Vraag 4:

Zal de procedure voor bestemmingsplanwijziging van de Valkenburglaan 1 Oosterbeek (tijdelijk) stilgelegd worden ten gevolge van de uitspraken van de Raad van State naar aanleiding van de Programmatische Aanpak Stikstof? Graag onderbouwing.

Reactie 4:

Nee. Uit de uitgevoerde Aeries-berekening volgt dat het nieuwe bestemmingsplan juist leidt tot een vermindering van de stikstofuitstoot. De kantoorfunctie en de sportschool leiden weliswaar tot een beperkte toename van stikstof door iets extra verkeer maar het vervallen van de stalfunctie bij de sportschool (het vervallen van tientallen paarden / rechten op het stallen van die paarden) leidt tot een ruime vermindering van stikstofuitstoot. Daarmee leidt het geheel tot een vermindering van de stikstofuitstoot.

In het algemeen is het zo dat de landbouw (met name veestapel) veruit de grootste stikstofuitstoot levert. Het aandeel stikstofuitstoot van verkeer is daarentegen vele malen kleiner. Dus simpel gezegd levert één paard meer stikstofuitstoot op dan een auto.

Bijlage:

Brief aan Vijf Dorpen in t Groen d.d. 24 juli 2019: Beschikking op handhavingsverzoek over Valkenburglaan 1.

Onderwerp

Beantwoording vragen GroenLinks: Valkenburglaan 1 Oosterbeek

Datum

28 augustus 2019

Kenmerk

100319

Pagina

6 van 6