



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk

150308

Raad d.d.

23-02-2022

Paragraaf begroting

2

Portefeuillehouder

M.J.P. (Mark) Sandmann

Steller

A. (Arjen) Ruiter

Datum

11 januari 2022

Onderwerp

**vaststellen bestemmingsplan
'Valkenburglaan 1, 2022'**

Geadviseerd besluit

- 1- Instemmen met de gegeven reacties op de ingediende zienswijzen;
- 2- Het bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022' gewijzigd vaststellen;
- 3- Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting op beslispunten

Op 22 april 2020 heeft u besloten het bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020' niet vast te stellen. Tegen dit besluit is beroep aangetekend door de eigenaar / initiatiefnemer van het bestemmingsplan. Op 7 april 2021 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over dat beroep (zie de bijlage). De Raad van State heeft uw besluit vernietigd omdat het (samengevat) niet gemotiveerd was. De uitspraak houdt in dat u opnieuw moet besluiten over het bestemmingsplan (al dan niet in gewijzigde vorm). De Raad van State heeft ook aangegeven dat de voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan niet opnieuw gedaan hoeft te worden. Dus het plan hoeft niet opnieuw in ontwerp ter inzage gelegd te worden omdat de Raad van State bij de initiatiefnemer de bereidheid zag (ook gezien zijn voorstel aan de gemeenteraad van 20 april 2020) om enige aanpassingen door te voeren die (deels) tegemoet zouden kunnen komen aan de zienswijzen dan wel aan de opmerkingen van de gemeenteraad).

Aan u wordt nu het gewijzigde bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022' ter vaststelling voorgelegd.

In het nieuwe bestemmingsplan is zo goed mogelijk / daar waar mogelijk en wenselijk rekening gehouden met de ingediende zienswijzen, uw gemaakte opmerkingen bij de besluitvorming op 22 april 2020 en de wensen / aanpassingen van de eigenaar en initiatiefnemer. Met dit voorstel / het aangepaste bestemmingsplan meent het college recht te hebben gedaan aan alle belangen.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019' en het niet vastgestelde bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020' is nu o.a. het volgende aangepast (waarbij de initiatiefnemer akkoord is met het aangepaste bestemmingsplan):

- het nieuwe bouwvlak voor het kantoor is vervallen. Evenals het gebruik als kantoor.;
- de maximaal 18 meter hoge mast is vervallen;
- de toegestane overkapping is verlaagd van 5,5 meter naar 5 meter;
- de bestemming 'Sport-Manege' met de aanduiding 'gemengd' is in het noordelijke deel vervallen en vervangen door de bestemming 'Gemengd-13'. Hier is ook de kantoorfunctie vervallen. Hierdoor is hier alleen nog maar een restaurant en een sportschool / fitness toegestaan. Daar is dus geen sport-manege-functie en het houden van paarden niet meer toegestaan.
- de bij de aanduiding 'gemengd' gebruikte termen voor 'bruto'-oppervlakte en 'netto'-oppervlakte zijn in de bestemming 'Gemengd-13' vervangen door enkel de bepaling van de 'bruto'-oppervlakte.

Daarmee is het bouwvlak weer hetzelfde als in het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014', waarbij de bestemming 'Sport-Manege' is verkleind en vervangen voor 'Gemengd -13'.

In feite is de bestemmingsplanwijziging nu niet heel veel meer dan een 'functiewijziging' van een gedeelte van het bestaande pand. Het zorgt er voor dat de sport-manege-bestemming in het noorden vervalt (en dus ook het houden van paarden aldaar vervalt) en vervangen wordt door de bestemming 'Gemengd-13'. Daarbinnen wordt de al ruim meer dan 20 jaar aanwezige zelfstandige horeca (restaurant) als zodanig positief bestemd. Dat geldt ook voor de al twee jaar aanwezige en met een tijdelijke en onherroepelijke vergunning toegestane sportschool / fitnesscentrum. Ook dat betreft dus het planologisch vastleggen van de vergunde / bestaande situatie.

Voor de uitgebreide onderbouwing over de verleende tijdelijke vergunning voor de sportschool-fitness en dat het niet in strijd is met gemeentelijke of natuurbeleid en passend is op die locatie wordt verwezen naar de uitgebreide reactie die is opgenomen in de beslissing op bezwaar van 11-11-2020 over de tijdelijke vergunning voor de fitness (deze is als bijlage opgenomen).

Een (deels) nieuw element in het bestemmingsplan (dat was het ook al in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen) is het toestaan van een enkele bed & breakfast-functie in reeds daarvoor geschikte / (eerder) gebruikte (woon)ruimtes. De reeds gebouwde overkapping is reeds toegestaan in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014', alleen dan met maximaal 2 wanden. Nu wordt gezorgd dat er maximaal drie wanden mogelijk zijn (en dat die landschappelijk ingepast moet worden (voorwaardelijke verplichting) / wat in feite al gebeurd is).

Achtergrond:

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is om het geldende plan te actualiseren en aan te passen aan de (nieuwe) plannen en bestaande situatie. De bebouwing aan de Valkenburglaan 1 heeft de bestemming 'Sport - Manege'. Deze bestemming blijft in het nieuwe bestemmingsplan voor het zuidelijke deel gelijk. Op de locatie bevinden zich al tientallen jaren een manege, restaurant en een bedrijfswoning. Het totale complex is medio 2018 overgegaan in andere handen. Door de nieuwe eigenaar is de bedrijfsvoering gewijzigd. Tot die tijd had de manege een publieksfunctie. De manege functioneerde daarnaast ook als pensionstalling. De huidige eigenaar richt zich specifiek op de wedstrijdsport en eigen gebruik. De publieksfunctie is komen te vervallen. Het gevolg hiervan is dat het aantal paarden dat op de manege gehouden wordt is afgenomen.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

Datum

11 januari 2022

Kenmerk

150308

Pagina

2 van 12

De wedstrijdpaarden worden direct bij de rijhal in de al bestaande stallen geplaatst. De stallen in het bijgebouw aansluitend op het restaurant zijn komen te vervallen. In dit gebouw is een sportschool vergund en in gebruik genomen. Ook is de logistiek op de locatie gewijzigd. Het manegegedeelte heeft inmiddels een ontsluiting op de Sonnenberglaan. Het restaurant en de sportschool zijn ontsloten via de huidige aansluiting op de Valkenburglaan. Dit bestemmingsplan zorgt voor de planologische vertaling van de feitelijke situatie (zoals het restaurant), de veranderde bedrijfsvoering en de eerder verleende vergunning en in gebruik name van de sportschool. Voor meer uitleg over het oorspronkelijke plan en de oorspronkelijke besluitvorming (22 april 2020) wordt verwezen naar het raadsvoorstel wat voorlag op 22 april 2020 en het toen ter besluitvorming voorliggende bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'. Deze zijn als bijlage opgenomen.



Afbeelding: luchtfoto voorjaar 2021, kijkrichting naar het oosten, Valkenburglaan 1. Inrichting is nagenoeg gereed. (bron: Slagboom en Peeters; Geo-Oblic)

Verschillende bestemmingsplannen:

geldend bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' (vastgesteld op 24 september 2014). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Sport-Manege'. De gronden in die bestemming zijn bestemd voor een manege met bijbehorende voorzieningen (zoals parkeerplaatsen, hekwerken, keermuren, paardenrijbakken, stapmolens, overkappingen en lichtmasten) en ondersteunende horeca. Ook is ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, via de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Dat bestemmingsplan staat een deel van de beoogde (nieuwe) functies en bebouwing, in de vorm van het overkapping met drie buitenwanden, niet toe.

Qua functies gaat het om de al ruim meer dan 20 jaar bestaande zelfstandige horeca en de

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

Datum

11 januari 2022

Kenmerk

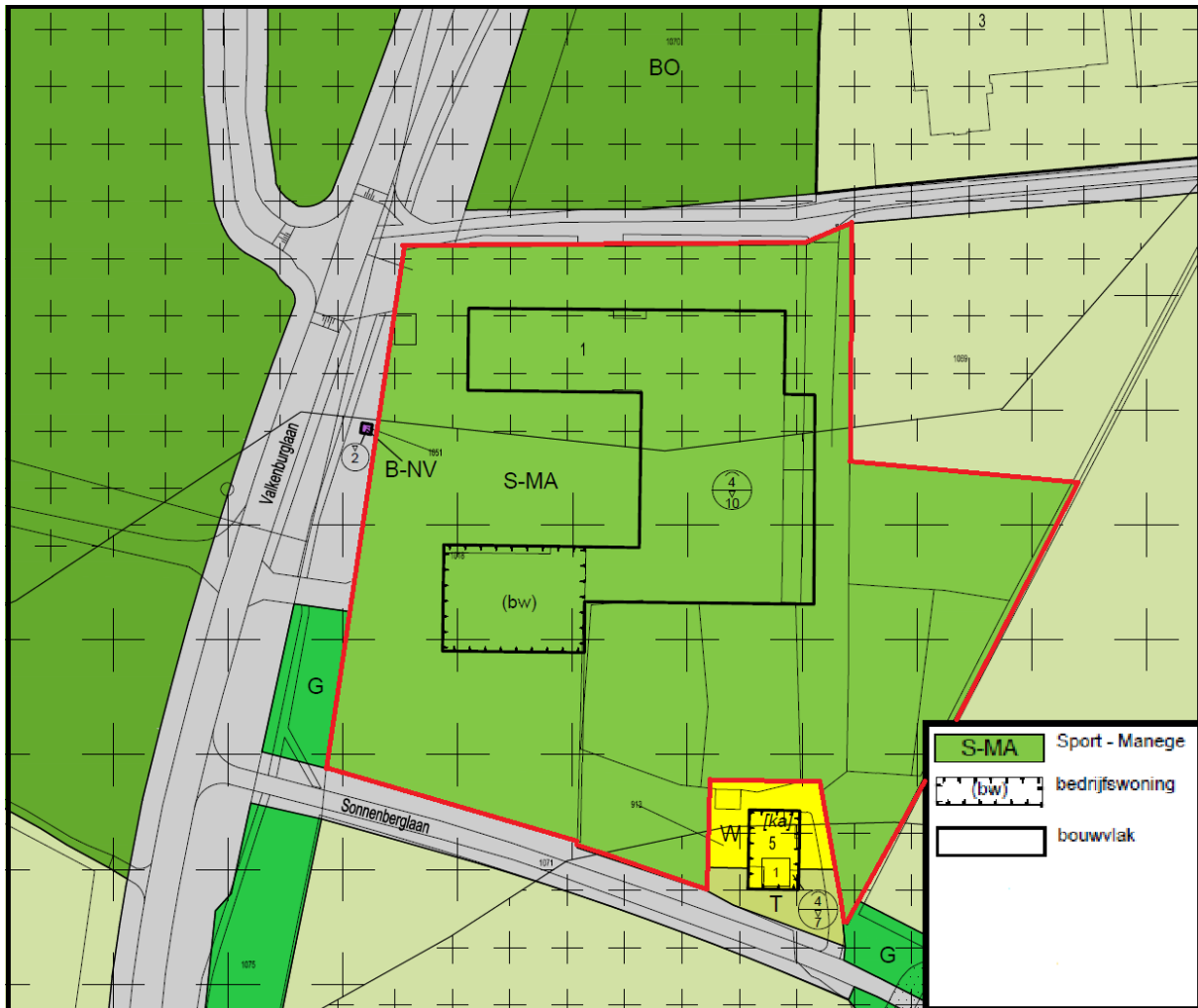
150308

Pagina

3 van 12

inmiddels met een onherroepelijke omgevingsvergunning vergunde sportschool. Om deze nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, dan wel om de feitelijke en inmiddels vergunde situatie goed te bestemmen / vast te leggen moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Daarbij zal zo veel als mogelijk worden aangesloten op de systematiek van het geldende plan. Het voorliggende bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022' legt deze (nieuwe) situatie vast.

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Sport-Manege' in het zuiden en midden gehandhaafd, maar de regeling bij de bestemming wordt iets aangepast. In het noorden vervalt die bestemming en wordt die vervangen door een gemengde bestemming.



Afbeelding: vigerend bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'

nieuw bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

In het voorliggende nieuwe bestemmingsplan heeft het grootste deel van het terrein opnieuw de bestemming 'Sport - Manege' (midden en zuiden). Met een aanduiding bedrijfswoning is de bestaande bedrijfswoning met tuin weergegeven. Ter plaatse van de bestaande horeca (restaurant) en het vergunde fitnesscentrum is de bestemming 'Gemengd - 13' opgenomen. Daarbinnen zijn deze functies toegestaan, maar wel met een maximale vloeroppervlakte. Verder is de aanduiding 'bed & breakfast' opgenomen ter plaatse van de al vele jaren bestaande slaapruijnte boven de horeca en daar waar enkele stallen zaten in de bedrijfswoning.

Hier kan bed & breakfast geboden worden en kunnen medewerkers (grooms) van de manege

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

Datum

11 januari 2022

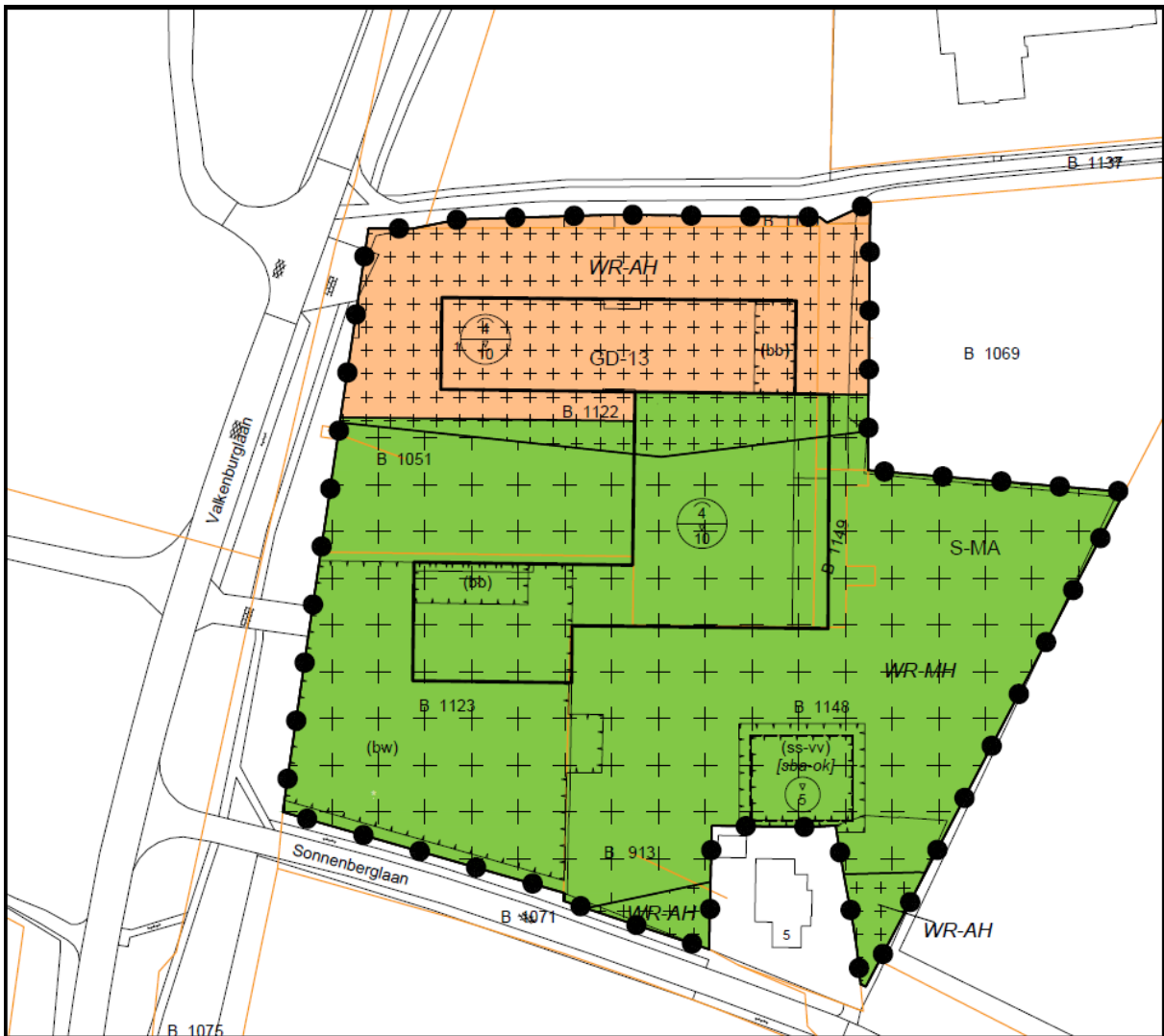
Kenmerk

150308

Pagina

4 van 12

kortdurend overnachten. Ter plaatse van de gerealiseerde overkapping (met nu nog maximaal twee wanden, die daarom reeds in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' is toegestaan als 'bouwwerk, geen gebouw zijde' van maximaal 5 meter hoogte) met een aanduiding een overkapping (met maximaal 3 wanden aan de buitenzijde) toegestaan van maximaal 5 meter hoogte. Het is de wens om deze overkapping aan drie zijden dicht te zetten (waardoor de wagens en spullen beter beschermd staan tegen weersomstandigheden). Om te zorgen dat de overkapping goed landschappelijk ingepast wordt en blijft is daar een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de zuidzijde met groen in te passen en/of donker te kleuren. Dat is inmiddels beiden al gebeurd / daarin is inmiddels in voorzien.



Afbeelding: verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

Ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019' en niet vastgesteld bestemmingsplan 'Valkenburglaan 2020'

In het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019' was nog voorzien in een de realisatie van een nieuw bouwvlak in het westen. Daarin was de nieuwbouw van een kantoor bedacht voor eigen (bedrijfs)gebruik door de eigenaar.

Het kantoor was los van de bestaande bebouwing gepland als een soort afsluiting van het carré

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

Datum

11 januari 2022

Kenmerk

150308

Pagina

5 van 12

gebouwd. Het kantoor zou worden georiënteerd op de Valkenburglaan. In dat ontwerpbestemmingsplan behield het hele terrein de bestemming 'Sport-Manege'. Ter plaatse van de het restaurant, de vergunde fitness en het nieuwe bouwvlak voor het kantoor (het gebied / bouwvlak in het noorden en westen), was daarnaast ook de aanduiding 'gemengd' opgenomen (dus de bestemming 'Sport-Manege' bleef ook bestaan). Met maximale oppervlakten waren deze functies hier ook toegestaan. Verder was in de regels opgenomen dat een (beveiligings)mast van maximaal 18 meter hoogte was toegestaan. Ook was ter plaatse van de gerealiseerde overkapping (met nu nog maximaal twee wanden, die daarom reeds in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' is toegestaan als 'bouwwerk, geen gebouw zijde' van maximaal 5 meter hoogte) met een aanduiding een overkapping (met maximaal 3 wanden aan de buitenzijde) toegestaan van maximaal 5,5 meter hoogte. Het is / was de wens om deze overkapping aan drie zijden dicht te zetten (waardoor de wagens en spullen beter beschermd staan tegen weersomstandigheden). Om te zorgen dat de overkapping goed landschappelijk ingepast wordt en blijft is daar een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de zuidzijde met groen in te passen en/of donker te kleuren. Dat is inmiddels beiden al gebeurd / daarin is inmiddels in voorzien. Omdat het plan was



om op de 5 meter hoge overkapping ook zonnepanelen te plaatsen was is het bestemmingsplan een hoogte opgenomen van 5,5 meter.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

Datum

11 januari 2022

Kenmerk

150308

Pagina

6 van 12

Afbeelding: verbeelding niet vastgestelde bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'. Die nagenoeg gelijk was aan het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019'

Zoals gezegd is het nu voorliggende bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022' behoorlijk aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019'.

Beoogd effect

Het doel van het voorliggend plan is om het vigerende plan te actualiseren en aan te passen aan de bestaande situatie, de nieuwe, deels vergunde, plannen. Dat betekent dat het gebruik van het restaurant en de sportschool in dit plan geconsolideerd / planologisch bestendigd worden.

Kader

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. Daarvoor dient een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden en kunnen daartegen door iedereen zienswijzen ingediend worden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft (destijds) voor de duur van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen.

Argumenten

Het bestemmingsplan is in overeenstemming cq. niet strijdig met vigerend ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 van de Toelichting is weergegeven hoe het plan zich verhoudt tot relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau.

1. In te stemmen met de gegeven reactie op de zienswijzen:

Tijdens de periode van de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019' (29 mei 2019 t/m 9 juli 2019) van zijn twee zienswijzen ingediend. Één door Vijf Dorpen in t Groen en één door een bewoner van de Sonnenberglaan.

De zienswijzen leiden, samen met ambtshalve wijzigingen, tot een heel aantal aanpassingen van het bestemmingsplan.

In het nieuwe bestemmingsplan is zo goed mogelijk / daar waar mogelijk en wenselijk rekening gehouden met de ingediende zienswijzen, uw gemaakte opmerkingen bij de besluitvorming op 22 april 2020 en de wensen / aanpassingen van de eigenaar en initiatiefnemer. De aanpassingen zijn in hoofdlijnen vermeld in het kopje 'Toelichting op beslispunten', maar ook bij het kopje 'Draagvlak' en hierna bij punt 2. Met al die aanpassingen is daarmee (ook met medewerking van de initiatiefnemer) heel ver tegemoetgekomen aan de zienswijzen. Meer tegemoetkomen is niet mogelijk /wenselijk.

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de zienswijzen en de daarop gegeven reactie weergegeven, net als de ambtshalve wijzigingen. Daar is ook uitgelegd waarom de zienswijzen deels wel en deels niet tot een aanpassing hebben geleid. Hier wordt dan ook naar verwezen.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

Datum

11 januari 2022

Kenmerk

150308

Pagina

7 van 12

2. Het bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022' gewijzigd vaststellen:

Zoals gezegd is bij de aanpassing van het bestemmingsplan uitvoerig gekeken naar uw opmerkingen die u heeft aangegeven bij de besluitvorming op 22 april 2020. Dat geldt ook voor de zienswijzen, welke soms deels overeenkomen. Ook is gesproken met de initiatiefnemer en is zijn alternatieve plan wat hij op 20 april 2020 aan de gemeenteraad heeft gestuurd bekeken. In feite komt het er op neer dat dat alternatieve plan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij zijn nog enkele aanpassingen doorgevoerd. De initiatiefnemer heeft besloten om af te zien van de bouw en gebruik van een kantoorruimte op het terrein. Dus wordt er geen nieuw gebouw toegevoegd en blijft de bebouwing gelijk. Daarmee wordt de grootste angel uit het bestemmingsplan gehaald. Ook wordt afgezien van de realisatie van zonnepanelen op de overkapping. Hierdoor kan die bouwhoogte met een halve meter naar beneden (tot de huidige hoogte van die gebouwde overkapping). Die overkapping is inmiddels met groen aangekleed en donker gekleurd, zoals het bestemmingsplan ook voorschrijft, waardoor het zicht daarop erg is verminderd. Verder is in overleg met ons recent de hoge beveiligingsmast (die ook tot bezwaren leidde) weggehaald. Die bouwmogelijkheid wordt nu ook uit het bestemmingsplan gehaald.

Ook is goed geluisterd naar uw opmerkingen over het noordelijke deel van de bebouwing (daar waar het restaurant en de sportschool in zitten). Nu die ruimtes niet meer gebruikt worden voor de manege-activiteiten vond u het ook wenselijk om dat ook niet meer planologisch toe te staan. U pleitte voor het weghalen van die manegebestemming aldaar. In het ontwerpplan was daar zowel een manege-functie als de restaurantfunctie en sportschoolfunctie toegestaan (via de aanduiding 'gemengd'). Dat zou kunnen inhouden dat op termijn, bijvoorbeeld als de termijn van de vergunning van de sportschool verloopt, dat er weer paarden gestald kunnen worden. Dat vond u niet gewenst (ook niet qua milieueffect).

Daarom is gekozen om het noordelijk deel een passende (krappe) bestemming te geven, namelijk 'Gemengd-13'. Daarmee is daar geen manegefunctie (en het houden van paarden) meer toegestaan, maar uitsluitend een restaurant en een sportschool.

Met het vervallen van de geplande kantoorfunctie en het nieuwe gebouw, de manegefunctie in het noorden en het gegeven dat de sportschool al aanwezig is gaat het hier nagenoeg eigenlijk alleen om een gedeeltelijke functiewijziging van een deel van het bestaande pand / het planologisch bestendigen / vastleggen van de feitelijke (vergunde) situatie. Dit levert dit ook geen extra nadelige gevolgen op de voor de (natuurlijke) omgeving, zelfs minder gezien het vervallen van de stallingsmogelijkheid van de paarden aldaar.

Het volgende is ambtshalve aangepast:

Toelichting

De toelichting op enkele punten aangevuld / verduidelijkt o.a. met afbeeldingen en (nieuwe) foto's. Zo is nu bij Hoofdstuk 3 (Beleid) ook ingegaan op de gemeentelijke beleidsplannen: 'Groenstructuurplan 2017-2027', 'Landschapsbasisplan 2017' en 'visie Landgoederen en buitenplaatsen 2018' en de (ontwerp-) 'Omgevingsvisie Renkum 2040'. Ook zijn bijlagen 3, 4 en 5 toegevoegd (Voortoets wet natuurbescherming (stikstof) en de twee bijbehorende Aerijs-berekeningen) en is daar in de toelichting bij hoofdstuk 4 op ingegaan.

Deze voorgaande aanpassingen (op de visie na) waren al eerder doorgevoerd in het niet vastgestelde bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

Datum

11 januari 2022

Kenmerk

150308

Pagina

8 van 12

De volgende aanpassingen zijn nieuw.

Ook is de uitspraak van de Raad van State van 7 april 2021 toegevoegd als bijlage, net als de beslissing op bezwaar (11-11-2020) over de omgevingsvergunning voor de sportschool - fitness.

Regels

De toevoeging betreffen de 'onderstreepte' onderdelen:

• artikel 3.1 onder e.

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is tevens een (met een maximaal driezijdig met wanden gesloten) overkapping en/of een carport ten behoeve van het bedrijf(snut), zoals het stallen van vrachtwagens, toegestaan'.

Hiermee wordt duidelijker gemaakt wat het nut en doel van dit artikel is.

• artikel 1.63 (begrip 'overkapping')

'een vrijstaand dan wel aangebouwd bouwwerk met een gesloten dak op het erf van een (hoofd)gebouw of een standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot en/of gebruiksgenot van het (hoofd)gebouw / functie of de standplaats en dat minimaal twee geheel open wanden heeft en dat maximaal twee, al dan niet tot de constructie zelf behorende, wanden heeft, zoals een carport of luifel'.

Hiermee wordt de fout hersteld in de regels dat het begrip 'overkapping' (die bij veel gemeentelijke bestemmingen is toegestaan) alleen gebruikt lijkt te mogen worden voor vergroting van een woonfunctie. Het gemeentelijke begrip 'overkapping' is destijds (bij de actualisatie van bestemmingsplannen van de kernen van Renkum) opgeschreven vanuit de woonbestemming. Maar daarbij is over het hoofd gezien dat een overkapping ook bij andere bestemmingen voorkomt en toegestaan is (ook veel vergunningvrij). Daarom wordt nu in dit bestemmingsplan duidelijk gemaakt dat een overkapping ook kan strekken tot vergroting van het gebruiksgenot / functie van de betreffende bestemming.

Deze voorgaande aanpassingen waren al eerder doorgevoerd in het niet vastgestelde bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'.

De volgende aanpassingen zijn nieuw.

Verder is het volgende aangepast:

• Artikel 3.2.2 onder e, sub 2 van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast. De daarin toegestane maximale bouwhoogte van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' toegestane overkapping is teruggebracht van 5,5 meter naar 5 meter.

• Artikel 3.2.2 onder e, sub 3 van het ontwerpbestemmingsplan is weggehaald. Het betreft de regeling waarin maximaal één mast / paal van maximaal 18 meter is toegestaan.

• Artikel 8.1 van het ontwerpbestemmingsplan (gemeentelijke standaardregeling voor ééndaagse evenementen) is weggehaald.

• de bestemming 'Gemengd-13' is toegevoegd. Dit is nu artikel 3 geworden. De bestemming 'Sport-Manege' is nu vernummerd naar artikel 4. Het artikel voor 'Gemengd-13' geldt voor het noordelijke plandeel waar de sportschool en het restaurant zijn gevestigd en vervangt de regeling van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanduiding 'gemengd'. Daarbij is wel de in die aanduiding toegestane kantoorfunctie vervallen.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

Datum

11 januari 2022

Kenmerk

150308

Pagina

9 van 12

Met deze bestemming is daar geen sport-manege-functie en -gebruik meer toegestaan.

Uitsluitend een restaurant en een sportschool / fitness.

- ÿ de term 'netto'-bedrijfsvloeroppervlakte voor een sportschool / fitness is aangepast in een regeling voor 'bruto'-bedrijfsvloeroppervlakte. Daarbij wordt dan ook aangesloten bij de regeling die al gold voor het restaurant. Daarin was ook een 'bruto'-oppervlakte genoemd. De termen 'netto' en 'bruto' werkten verwarrend. Nu is uitsluitend de term 'bruto' gebruikt.
- ÿ de regeling van artikel 8.1 uit het ontwerpplan voor ééndaagse evenementen is vervallen in het bestemmingsplan.

Verbeelding

De volgende aanpassingen zijn nieuw.

Op de verbeelding is het volgende aangepast:

- ÿ het geplande nieuwe bouwvlak voor het kantoor is vervallen;
- ÿ de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' toegestane overkapping is teruggebracht van 5,5 meter naar 5 meter.
- ÿ de aanduiding 'gemengd' is weggehaald;
- ÿ in het noorden van het plangebied is de bestemming aangepast van 'Sport-Manege' naar 'Gemengd-13'.

3. Geen exploitatieplan vast te laten stellen:

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

Over het ontwerp-bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019' zijn destijds twee zienswijzen ingediend (door Vijf dorpen in 't Groen en een omwonende (Sonnenbergflat)). Vijf dorpen had zich als derde belanghebbend aangemeld bij de beroepszaak bij de Raad van State. In het nu vast te stellen bestemmingsplan zijn veel (grote) wijzigingen doorgevoerd. Zo is zijn de volgende wijziging (mede) doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen:

- ÿ het nieuwe bouwvlak voor het kantoor is vervallen. Evenals het gebruik als kantoor;
- ÿ de maximaal 18 meter hoge mast is vervallen;
- ÿ de toegestane overkapping is verlaagd van 5,5 meter naar 5 meter;
- ÿ de bestemming 'Sport-Manege' met de aanduiding 'gemengd' is in het noordelijke deel vervallen en vervangen door de bestemming 'Gemengd-13'. Hier is ook de kantoorfunctie vervallen; Hierdoor is hier alleen nog maar een restaurant en een sportschool / fitness toegestaan en geen sport-manege meer (en dus kunnen hier ook geen paarden meer gehouden worden (= verbetering milieusituatie));
- ÿ de regeling van artikel 8.1 uit het ontwerpplan voor ééndaagse evenementen is vervallen.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

Datum

11 januari 2022

Kenmerk

150308

Pagina

10 van 12

Daarmee is grotendeels aan de zienswijzen tegemoet gekomen. Meer tegemoetkomen is niet mogelijk /wenselijk.

Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening). 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. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen de indieners van de zienswijze, voor zover zij belanghebbend zijn, in beroep bij de Raad van State.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en in 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 onze website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

De indieners van de zienswijzen hebben de conceptreactie op de zienswijzen toegezonden gekregen na het besluit van het college en zijn toen ook geweest op de (digitale) locaties waar het vast te stellen bestemmingsplan raadpleegbaar is.

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 na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen 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.

WMO-aspecten

Niet van toepassing.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing met het bestemmingsplan. Los daarvan heeft de eigenaar / initiatiefnemer op de daken van zijn gebouwen veel zonnepanelen aangebracht.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

Datum

11 januari 2022

Kenmerk

150308

Pagina

11 van 12

Alternatieven

Geen reële. Eventueel kan wel anders gereageerd worden op de ingediende zienswijzen.

Bijlagen:

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022' (toelichting en regels, de bijlagen en de verbeelding). De zienswijzen en de reactie op de ingediende zienswijzen zijn vermeld in hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan;
- Uitspraak Raad van State, 7 april 2021;
- Omgevingsvergunning (beslissing op bezwaar) voor fitness - sportschool Valkenburglaan 1;
- Raadsvoorstel en -besluit 22 april 2020 (besluit niet vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020');
- Ter vaststelling aangeboden en niet vastgesteld bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

Datum

11 januari 2022

Kenmerk

150308

Pagina

12 van 12