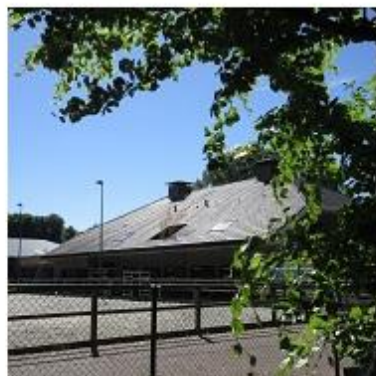


Bestemmingsplan Valkenburglaan 1, 2022

IDN: NL.IMRO.0274.bp0196ob-va03



Valkenburglaan 1, 2022

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	13
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Bestaande situatie	16
2.3 Toekomstige situatie	17
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	26
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	37
4.1 Inleiding	37
4.2 Bodem	37
4.3 Mobiliteit	37
4.4 Lucht	39
4.5 Geluid	41
4.6 Milieuzonering	41
4.7 Externe veiligheid	42
4.8 Water	43
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	46
4.10 Flora en fauna	51
4.11 Economische uitvoerbaarheid	57
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	58
5.1 Algemeen	58
5.2 Planregels	61
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	63
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	63
6.2 Zienswijzen	63
6.3 Ambtshalve wijzigingen	89
<i>Regels</i>	91
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	92
Artikel 1 Begrippen	92
Artikel 2 Wijze van meten	103
<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	105

Artikel 3	Gemengd - 13	105
Artikel 4	Sport - Manege	107
Artikel 5	Waarde - Archeologie hoge verwachting	110
Artikel 6	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	113
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	<i>117</i>
Artikel 7	Anti-dubbelregel	117
Artikel 8	Algemene bouwregels	118
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	120
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	121
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	<i>122</i>
Artikel 11	Overgangsrecht	122
Artikel 12	Slotregel	123

Bijlage toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>Cultuurhistorische studie Valkenburghoeve</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Quickscan flora en fauna (6986.001) Valkenburglaan 1 te Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Aanvullend vleermuizenonderzoek (6986.004) Valkenburglaan 1 te Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Voortoets Wet natuurbescherming (stikstof)</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Aeriusberekening toename verkeer (stikstof)</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Aeriusberekening afname paarden (stikstof)</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Uitspraak Raad van State 7 april 2021</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Vergunning sportschool - fitness, beslissing op bezwaar 11-11-2020</i>

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

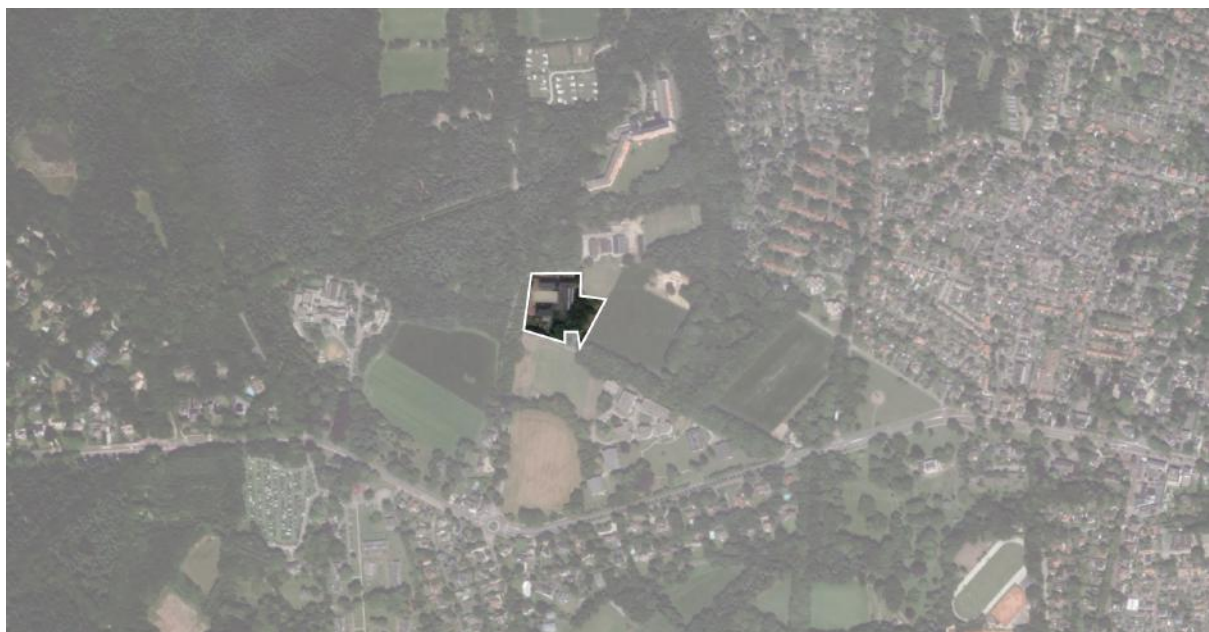
De bebouwing aan de Valkenburglaan 1 heeft de bestemming 'Sport - Manege' (bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'; vastgesteld 24 september 2014). Op de locatie bevindt zich een manege (met een bedrijfswoning). In een gedeelte van het gebouw is ook al langere tijd (ruim meer dan 20 jaar) een (zelfstandig) restaurant gevestigd.

Het totale complex is in 2018 overgegaan in andere handen. Door de nieuwe eigenaar is de bedrijfsvoering gewijzigd. Tot voor kort had de manege een publieksfunctie. De manege functioneerde daarnaast ook als pensionstalling. De huidige eigenaar richt zich specifiek op de wedstrijdsport. De publieksfunctie is komen te vervallen. Het gevolg hiervan is dat het aantal paarden dat op de manege gehouden wordt sterk is afgenomen.

De wedstrijdpaarden worden direct bij de rijhal in de al bestaande stallen geplaatst. De 27 stallen in het bijgebouw aansluitend op het restaurant zijn komen te vervallen. Op de plek van deze voormalige stallen is inmiddels met een omgevingsvergunning een sportschool mogelijk gemaakt.

Met de komst van de nieuwe eigenaar is de logistiek op de locatie gewijzigd. Voorheen had de bedrijfswoning een eigen ontsluiting op de Valkenburglaan. Ook de manege en het restaurant hadden samen één ontsluiting op de Valkenburglaan. De (recent) mogelijk gemaakte sportschool/fitnesscentrum is ook via deze laatste ontsluiting bereikbaar.

In de nieuwe situatie houdt de bedrijfswoning zijn eigen ontsluiting op de Valkenburglaan. De sportschool / fitnesscentrum en het restaurant houden ook hun eigen (gezamenlijke) ontsluiting aan de Valkenburglaan. In de nieuwe situatie zijn de manege-activiteiten nu gescheiden van de overige activiteiten. De manege oriënteert zich daarom niet langer op de Valkenburglaan, maar op de Sonnenberglaan. Daarom zijn de 'paardenrijbak' en de stapmolen die vroeger nabij de Valkenburglaan lagen (zie afbeelding 2.1) inmiddels naar de zuidoostzijde verplaatst. Voor de manege-activiteiten is nu een inrit mogelijk gemaakt aan de Sonnenberglaan. De aanleg van de paardenrijbak inclusief lichtmasten en de aanleg van de inrit zijn omgevingsvergunningen verleend.



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied (bron: GoogleMaps)



Afbeelding 1.2: luchtfoto plangebied (bron: GoogleMaps)

Het gehele complex wordt / is gerenoveerd. Bij de renovatie zal / is aan de omvang van de bestaande gebouwen weinig wijzigen / gewijzigd. De renovatie, die al in procedure is en nagenoeg afgerond, betreft vooral verbeteringen en interne aanpassingen. Aan de zuidoostzijde is een overkapping voor het stallen van vrachtwagens en materiaal geplaatst.

Voor het ondersteunen van het beheer van het complex en het helpen bij het intensieve zorg voor de wedstrijdpaarden zullen binnen het complex mogelijkheden voor tijdelijk verblijf worden mogelijk gemaakt (o.a. overnachting 'grooms'). Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van bestaande voorzieningen.

Daarnaast zal voor gasten gelegenheid voor bed & breakfast worden geboden in een aantal appartementen/vertrekken die al in het gebouw aanwezig waren en inmiddels als zodanig zijn ingericht.

Het doel van het voorliggend plan is om het vigerende plan te actualiseren en aan te passen aan de nieuwe, deels vergunde, plannen en het vervallen van een deel van het manege-gebruik. Dat betekent dat het gebruik van het restaurant en de sportschool in dit plan zullen worden geconsolideerd / bestemd en die ruimten ook niet langer gebruikt kunnen worden voor het gebruik als manege.



Afbeelding 1.3: luchtfoto april 2018, Valkenburglaan 1 (bron: Slagboom en Peeters; Geo-Obliek)



Afbeelding 1.4: luchtfoto voorjaar 2021, Valkenburglaan 1 (bron: Slagboom en Peeters; Geo-Obliek)

1.2 Ligging plangebied

Het complex aan de Valkenburglaan 1 ligt in de hoek van de Valkenburglaan en de Sonnenberglaan. Ten noorden van het perceel liggen bospercelen van het landgoed De Sonnenberg. Ten westen van het complex liggen bospercelen van het landgoed De Bilderberg. Aan de zuid- en oostzijde liggen weilanden en akkers die in het bezit zijn van de heer Hooijer, de bewoner van de boerderij aan de Valkenburglaan 3. Ten zuidoosten van de locatie staat de voormalige boswachters/ tuinmanswoning (Sonnenberglaan 5). Deze woning is een gemeentelijk monument. De zuidoostpunt van die tuin is is weliswaar in gebruik bij die woning maar is eigendom van Valkenburglaan 1.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de kadastrale percelen Oosterbeek, sectie B, nummers 1122, 1123, 1148, 1149, 1150 en voor een heel klein deel op 1170. Het plangebied is nagenoeg gelijk aan de locatie met de bestemming 'Sport-Manege' in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'.

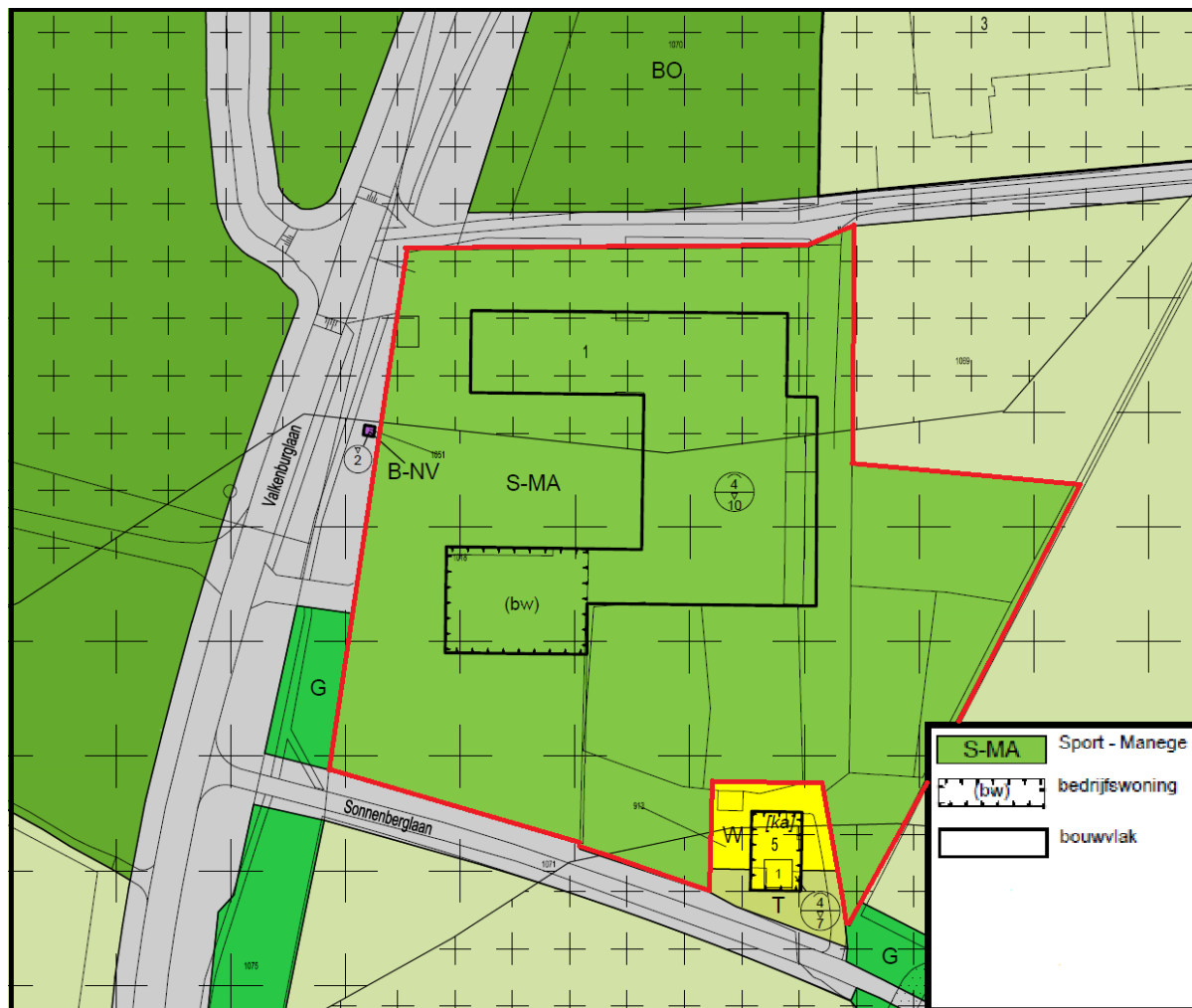
1.3 Geldend bestemmingsplan

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 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.

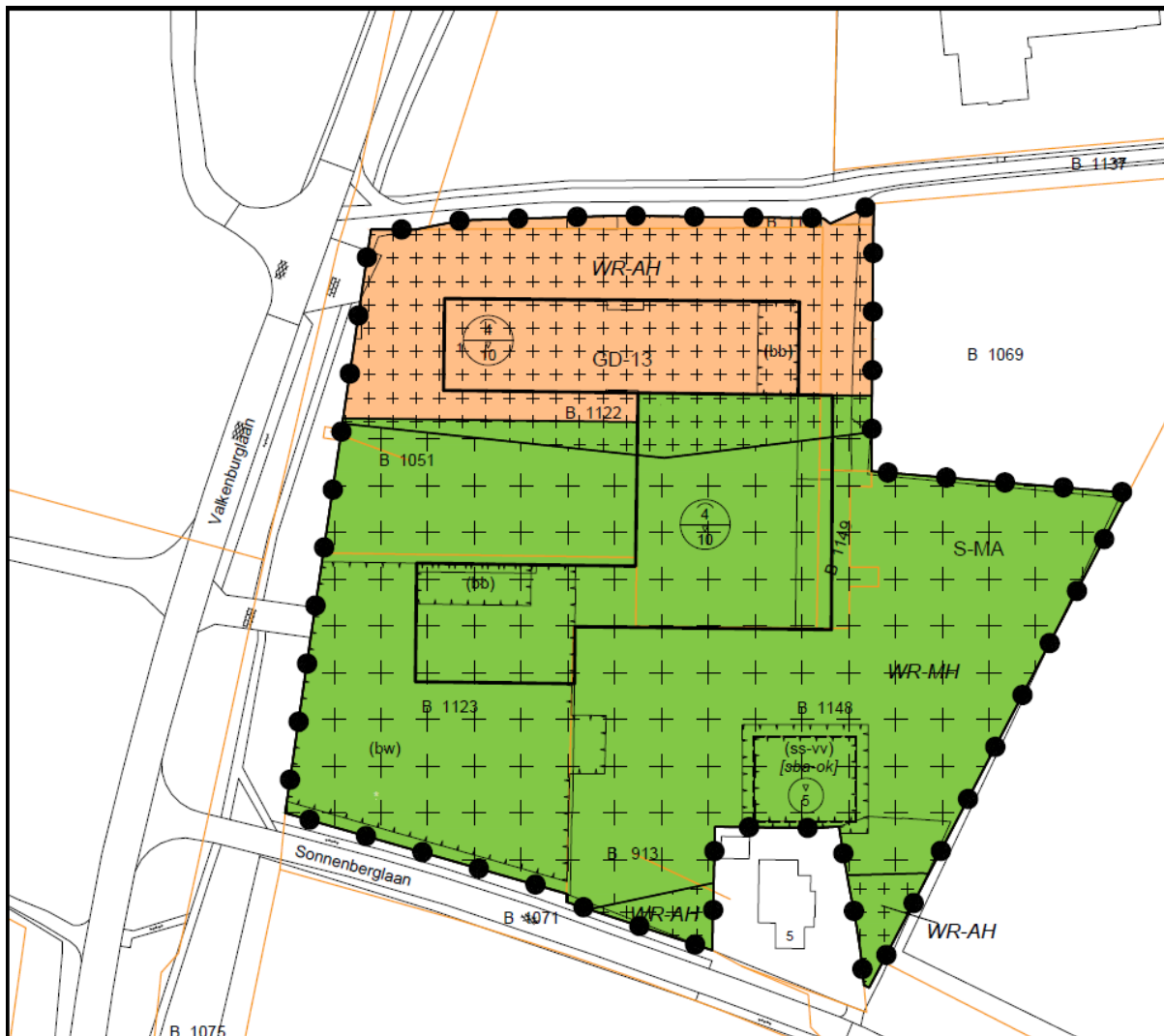
In dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Sport-Manege' in het zuiden en midden gehandhaafd, maar de regeling bij de bestemming wordt iets aangepast. In het noorden vervalt die bestemming en wordt die vervangen door een gemengde bestemming.



Afbeelding 1.5: 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 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) is 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 1.6: verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'

ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019', op 22 april 2020 niet vastgesteld bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020' en uitspraak Raad van State 7 april 2021

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 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 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.

Op 22 april 2020 had de gemeenteraad besloten het toen ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020' niet vast te stellen / geweigerd vast te stellen. Tegen dat besluit is vervolgens beroep ingesteld door de eigenaar van Valkenburglaan 1 / initiatiefnemer van het bestemmingsplan. Op 7 april 2021 heeft de Raad van State uitspraak (zie bijlage 7) gedaan over het beroep en het beroep gegrond verklaard. De Raad van State heeft het besluit van de gemeenteraad (de weigering) vernietigd omdat het (samengevat) niet gemotiveerd was. De uitspraak houdt in dat opnieuw besloten moet worden 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.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022' is daarom (mede naar aanleiding van overleg met de initiatiefnemer / eigenaar, standpunten van raadsfracties ten tijde van het besluit van 22 april 2020 en de zienswijzen) het nieuwe aangepaste bestemmingsplan.

Ten opzichte van het niet vastgestelde bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020' / het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019' zijn de grootste veranderingen de volgende:

- 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;
- 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'. Het zorgt er voor dat de sport-manege-bestemming in het noorden vervalst (en dus ook het houden van paarden aldaar) 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 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 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 8 opgenomen).

Een (deels) nieuw element (dat was het ook al in het ontwerpbestemmingsplan) 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.



Afbeelding 1.7: verbeelding niet vastgestelde bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'. Die nagenoeg gelijk was aan het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019'

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen samen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied en de historie. Hierin wordt de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied besproken. Tevens wordt ingegaan op de manier waarop het beheer van het plangebied is voorzien en de planologische afwegingen die hieraan ten grondslag liggen, waarbij in hoofdstuk 5 hier ook op wordt ingegaan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende

van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, waaronder milieu en archeologie, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het (beheergedeelte van) voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Verder wordt er beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In dit hoofdstuk worden ook alle bestemmingen uitgelegd en wat daar in hoofdlijnen is toegestaan. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures, die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is het complex aan de Valkenburglaan 1 recent overgenomen door een andere eigenaar. De nieuwe eigenaar reorganiseert het complex. De oorspronkelijke functie van manege met een publieksfunctie en een pensionstalling vervalt. De functie van manege blijft, maar de focus komt te liggen op het beoefenen van de wedstrijdssport (paardenspringen). Dit heeft tot gevolg dat het aantal paarden dat gehouden wordt sterk zal verminderen en er ruimte vrij komt voor andere functies.



Afbeelding 2.1: luchtfoto situatie in 2016 (bron: GoogleMaps)

De huidige eigenaar zorgt ook voor een grondige renovatie van het complex waardoor het, gedeeltelijk met achterstallig onderhoud kampende, complex aan (gebruiks)kwaliteit zal winnen en weer beter zal worden ingepast in de omgeving. Inmiddels heeft die verbouwing nagenoeg geheel plaatsgevonden. Ook zijn er vele zonnepanelen op de daken aangebracht.

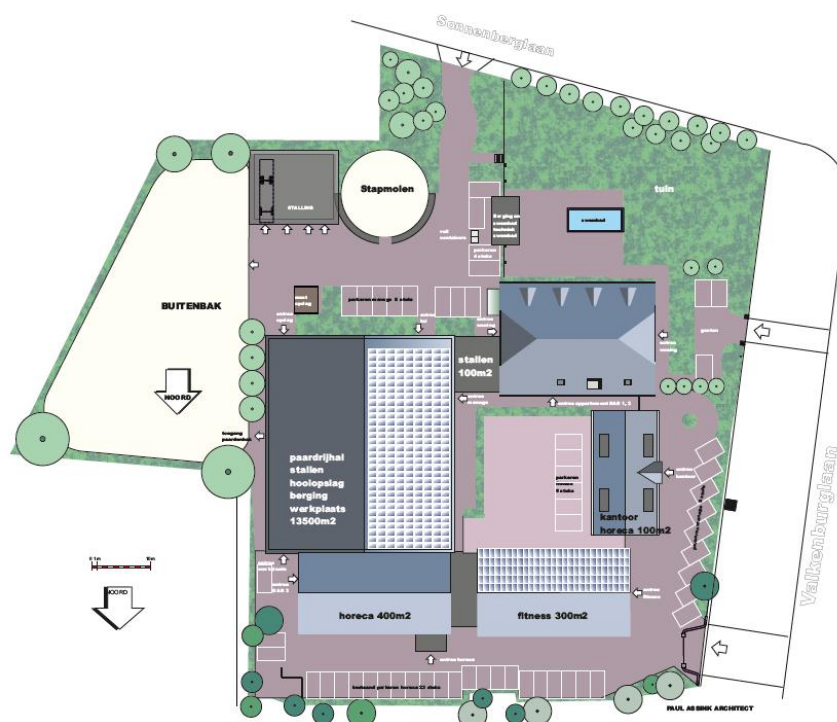
De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie zijn het wijzigen van de logistiek op het terrein en het in het noorden nu alleen toestaan van niet manege-activiteiten (restaurant en sportschool / fitness). De verschillende functies hebben elk een eigen entree gekregen.

Op basis van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt is de renovatie inmiddels gestart en bijna afgerond. Voor een aantal beperkte ingrepen (aanleg paardenbak, aanleg lichtmasten, inrichting sportschool en keermuur) zijn omgevingsvergunningen verleend. Deze activiteiten en vergunningen waren al planologisch toegestaan op basis van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Daarin is er in het nieuwe bestemmingsplan niets veranderd. Ook zijn een aantal gerealiseerde activiteiten op het terrein vergunningvrij. De inmiddels aangelegde inrit aan de Sonnenberglaan is geregeld via een uitritvergunning (het bestemmingsplan, oud en nieuw, regelt hier niets over). De kap en herplant van enkele bomen heeft plaatsgevonden op basis van de Bomenverordening (het bestemmingsplan, oud en nieuw, regelt hier niets over).

2.2 Bestaande situatie

In de oorspronkelijke situatie was er sprake van een manege met in totaal 42 stallen. Van deze stallen waren er 27 bestemd als persinstallen. Deze stallen bevonden zich in het gebouw in het verlengde van het restaurant. Dat gebouw is inmiddels omgebouwd tot een sportschool / fitnessruimte. De overige (overblijvende) 15 stallen waren (en zijn) gegroepeerd rond de stal en in/aan de bedrijfswoning.

Het restaurant is in het verre verleden ontstaan als ondergeschikte functie bij de manege, maar is in de loop der jaren verzelfstandigd en al ruim meer dan twintig jaar een zelfstandige horecafaciliteit.



Afbeelding 2.2: overzichtplattegrond van de geplande nieuwe situatie (het noorden ligt in het zuiden van de afbeelding). De manege zal worden ontsloten vanaf de Sonnenberglaan. In deze tekening was nog voorzien in een de realisatie van een nieuw kantoor in het westen (zoals dat was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2021'). Dat kantoor zou aan de zijde van de Valkenburglaan de ruimte vullen tussen dienstwoning en sportschool. Dat nieuwe kantoor is vervallen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Bij de manege behoort een ruime bedrijfswoning. In de bedrijfswoning en bij de manege bevinden zich nog een aantal verblijfsruimten (4), die geschikt zijn voor tijdelijke overnachting (grooms en/of bed en breakfast). Tot voor kort werd de woonruimte boven / achter het restaurant permanent bewoond. Hieraan is een einde gemaakt. De toenmalige bewoners hebben dit deel van het gebouw inmiddels verlaten.

Het complex was volledig georiënteerd op de Valkenburglaan. In de oorspronkelijke opzet waren de 'paardenrijbak' en de stapmolen behorende bij de manege gesitueerd in het centrum van het complex (zie luchtfoto uit 2016). De entree van de woning, van de manege en van het restaurant waren aangesloten op de Valkenburglaan.

2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie blijven de stal /rijhal en de bedrijfswoning behouden. Deze worden en zijn inmiddels al (deels) gerenoveerd en aangepast aan het toekomstige gebruik. De 15 paardenstallen rondom de springstal blijven ook behouden en worden ook gerenoveerd.

De 27 stallen in het verlengde van het restaurant (zijn) komen te vervallen. Voor dit gebouw is een nieuwe functie gezocht en gevonden. Deze ruimte is benut voor het faciliteren van een zelfstandige sportschool. Voor de realisatie van de sportschool is een omgevingsvergunning verleend. De sportschool is eind 2019 in gebruik genomen.

Het restaurant blijft in de huidige vorm bestaan. In het bestemmingsplan zal / is de ondergeschikte status worden opgeheven. De actuele situatie zal positief worden bestemd.

De huidige verblijfsruimten blijven bestaan. Permanente bewoning wordt niet toegestaan. De verblijfsruimten kunnen worden gebruikt door mensen die tijdelijk voor het beheer verbonden zijn aan de manege. Het betreft grooms, trainers of andere verzorgende medewerkers (volgens de mogelijkheden voor verblijf bij productiegerichte paardenhouderij aan de Van Borsselenweg). Het is mogelijk om 3 van de bestaande verblijfsruimten (appartementen) te gebruiken als Bed & Breakfast. Een vierde ruimte is hiervoor niet geschikt. Hier kan alleen tijdelijke logies van medewerkers worden gefaciliteerd.

De 'paardenrijbak' is verplaatst van de locatie in het centrum van de bebouwing naar een locatie ten oosten van de stal. Voor deze verplaatsing en de plaatsing van enkele lichtmasten is een omgevingsvergunning verleend. Aan deze zijde is ook een entree aan de Sonnenberglaan gerealiseerd specifiek voor de manege. Voor de entree is ook een omgevingsvergunning verleend. Aan deze zijde is ook de stapmolen, die voorheen in het westen lag, geplaatst. Voor de bouw van de stapmolen is ook een omgevingsvergunning verleend. Naast de stapmolen is een overkapping voor het stallen van vrachtwagens en opslag van materiaal gerealiseerd. In de huidige vorm is die vergunningvrij / dan wel reeds toegestaan volgens het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' (want een 'bouwwerk, geen gebouw zijde').

Zoals eerder aangegeven wijzigt de logistiek op het complex. Elke hoofdfunctie krijgt een eigen entree. De manege wordt logistiek verbonden met de Sonnenberglaan. De andere hoofdfuncties blijven georiënteerd op de Valkenburglaan, maar de entrees van de bedrijfswoning en van de combinatie van horeca (restaurant) en sportschool worden onderling gescheiden.

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Voor de sportschool zijn in ieder geval 14 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen (in totaal 10) van de manege zijn verplaatst van de locatie naast het huidige restaurant naar de voorzijde van de stal. Daarbij is ook ruimte vrijgevallen ruimte voor nog een aantal parkeerplaatsen. De gasten van de bed & breakfast kunnen hiervan gebruik maken maar ook van de parkeerplaatsen aansluitend aan de woning. Hiervoor worden op eigen terrein extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

In de nieuwe situatie wordt extra aandacht besteed aan duurzaamheid. De daken van de sportschool en de stal / rijhal zijn inmiddels voorzien van zonnepanelen. Voor verwarming zal gebruik worden gemaakt van een warmtepomp. De ambitie is om het complex energieneutraal te maken.

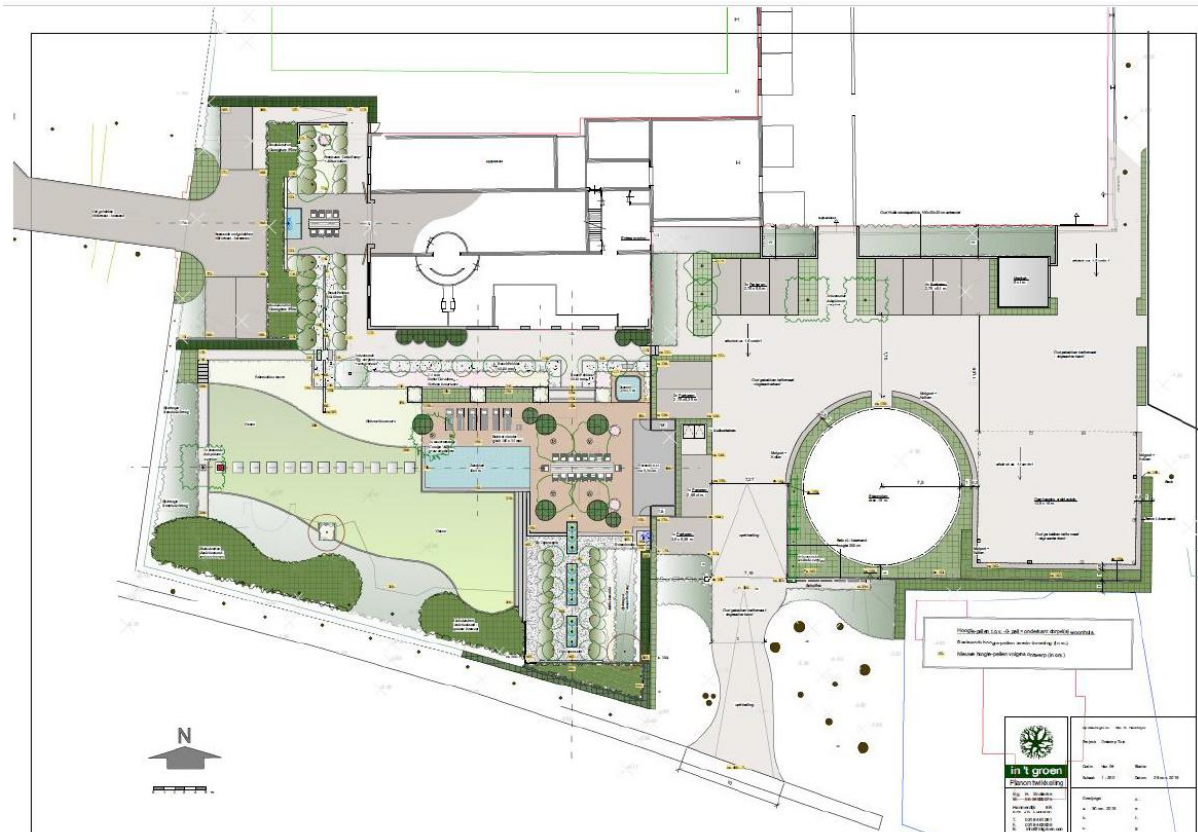
Ten behoeve van een zorgvuldige inpassing is een cultuurhistorische analyse gemaakt. De bomen op de locatie zijn geïnventariseerd. Een heel aantal daarvan is behouden. Ook zijn er veel bomen nieuw aangeplant. Voor de kap is omgevingsvergunning verleend (met daarin opgenomen een herplantverplichting). Aan de zijde van de Sonnenberglaan zijn, vanwege de aanleg van de inrit aldaar een aantal bomen gekapt. Bij het ontwerp is getracht zoveel als mogelijk rekening te houden met de aanwezige bomen waardoor veel bomen behouden konden blijven. In het nieuwe

(landschaps)ontwerp voor het voorterrein aan de Sonnenberglaan is voorzien in de herplant van een heel aantal bomen en een groene inrichting. Dit is gedaan binnen het strakke en functionele ontwerp en een goede bruikbaarheid van het manegerrein.

Op de navolgende luchtfoto van 19 maart 2019 is te zien dat een (groot) deel van de nieuwe inrichting al zijn uitgevoerd dan wel in uitvoering zijn. Op de luchtfoto van 2021 is te zien dat bijna alle werkzaamheden gereed zijn.



Afbeelding 2.3: luchtfoto 19 maart 2019, kijkrichting naar het oosten, Valkenburglaan 1 (bron: Slagboom en Peeters; Geo-Obliëk)



Afbeelding 2.4: landschapontwerp voorterrein aan de Sonnenberglaan. (bron: In 't Groen planontwikkeling). Dit is een uitwerking van het plan welke bij afbeelding 2.2 is weergegeven.



Afbeelding 2.5: luchtfoto voorjaar 2021, kijkrichting naar het oosten, Valkenburglaan 1 (bron:

Toelichting

Slagboom en Peeters; Geo-Obliek)

Hoofdstuk 3 *Beleid*

3.1 *Inleiding*

In dit hoofdstuk wordt een weergave van het relevante beleid op rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau gegeven. Aangegeven wordt hoe het plan zich verhoudt tot de diverse beleidskaders.

3.2 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in die zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de 'Nota Ruimte', de 'Structuurvisie Randstad 2040', de 'Nota Mobiliteit', de 'MobiliteitsAanpak', de 'Structuurvisie voor de Snelwgomgeving' en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB 'Tweede structuurschema Militaire terreinen', de 'Agenda Landschap', de 'Agenda Vitaal Platteland' en 'Pieken in de Delta'. De 'Structuurvisie Nationaal Waterplan' blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland.
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Conclusie

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is niet van nationaal belang en een verdere toetsing aan het nationaal beleid is niet nodig.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom en is geen onderdeel van de EHS. Het Barro heeft geen directe doorwerking op deze ontwikkeling en belemmert deze verder niet.

Ladder van duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Met de ladder voor de duurzame verstedelijking kiest het Rijk ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient in de toelichting een onderbouwing te worden opgenomen waarin nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag wordt aangetoond. De ladder voor duurzame verstedelijking, die oorspronkelijk uit drie treden bestond, is per 1 juli 2017 vereenvoudigd en als volgt omschreven:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

In het Bro wordt in artikel 1.1.1, lid 1 een stedelijke ontwikkeling omschreven als: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De beoogde ontwikkeling betreft de renovatie een bestaand manegecomplex. De nieuwe situatie blijft beperkt tot het faciliteren van een sportschool/fitnesscentrum. Daar staat tegenover dat de publieksfunctie van de manege vervalst. De manege zal worden gebruikt voor het ondersteunen van de wedstrijdsport. Het aantal paarden blijft beperkt. De locatie ligt binnen de bebouwde kom.

Er is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen van een relevante omvang. De ontwikkeling kan dan ook niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toets aan de ladder van duurzame ontwikkeling is niet nodig.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben in hun vergaderingen van 9 juli 2014 en 24 september 2014 respectievelijk de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Beiden zijn op 17 oktober 2014 in werking getreden. Beide documenten worden regelmatig aangepast en zijn o.a. in december 2018 en in maart 2021 geconsolideerd. Met deze consolidatie zijn besluiten die sinds oktober 2014 zijn genomen verwerkt in de plannen. Deze consolidatie heeft voor het plangebied niet geleid tot wijzigingen. De Omgevingsvisie Gelderland vervangt enkele structuurvisies. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. Inmiddels wordt gewerkt aan de opvolger van de bestaande documenten.

De visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - a. ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - b. zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - c. een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - d. een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

1. Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal

niveau.

2. Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
3. Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Gelderse Ladder voor duurzame verstedelijking

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de Rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze Rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Conclusie

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Daarbij wordt gericht op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van een plek. Met de geplande ontwikkeling wordt de kwaliteit van de leefomgeving, met name door renovatie van het huidige complex, verbeterd. Het initiatief pas daarmee binnen het provinciaal beleid.

Het plan is in paragraaf 3.2 reeds getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat deze hier feitelijk niet van toepassing is.

3.3.2 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe 'Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019' (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar.

Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

De gemeente Renkum valt onder de regio Arnhem-Nijmegen. Woningbouwplannen dienen zich te conformeren aan het opgestelde afsprakenkader. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 - 2019 in de regio 36.600 woningen netto worden toegevoegd.

In de op 17 oktober 2014 in werking getreden Omgevingsverordening is in artikel 2.1.1 sub 17 en artikel 2.2.1.1 verwezen naar het Kwalitatief Woonprogramma. Daarmee heeft het Kwalitatief Woonprogramma zijn werking behouden. De eerder genoemde 'Regionale Woonagenda' en het 'stoplichtmodel' zijn uitwerkingen / opvolgers van het KWP3.

Kwantitatieve opgave wonen

Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten op 9 juni 2015 de kwantitatieve opgave wonen voor de Stadsregio vastgesteld. Hiermee is het KWP3 komen te vervallen. In de kwantitatieve opgave voor de Stadsregio zijn woningen die opgenomen zijn als een zogeheten 'groen' plan' subregionaal afgestemd en deze voorzien in een woningbehoefte.

Conclusie

Met de geplande ontwikkeling worden geen nieuwe woningen toegevoegd. de huidige bedrijfswoning blijft behouden. Een toetsing aan het Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019 is niet nodig.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Nota Wonen 2014

In de 'Nota Wonen 2014' verwoordt de gemeente Renkum haar doelen en ambities op gebied van wonen. De 'Nota Wonen 2014' is een actualisatie van de 'Woonvisie 2010-2014'. Voordat het beleid is opgesteld is er een analyse van de woningmarkt in de gemeente Renkum uitgevoerd. Daarvoor zijn verschillende onderzoeken gebruikt, zoals 'WoOn 2012', 'evaluatie Woonvisie 2010-2014' en de 'Ruimtelijke Visie Renkum (ver)bindt 2025'.

Voor de hoofdlijnen van de 'Nota Wonen 2014' zijn de vijf politieke pijlers uit de vorige Woonvisie aangehouden. De volgende thema's zijn uitgewerkt:

- kwaliteitsscenario en herstructurering bestaande woonvoorraad;
- evenwichtige bevolkingsopbouw;
- duurzaam en levensloopgeschikt;
- wonen met zorg;
- regie van de gemeente.

Thema 1: Kwaliteitsscenario en herstructurering bestaande voorraad

Tot 2019 neemt het aantal huishoudens nog licht toe en daarna daalt het aantal licht. De gemeente wil op deze ontwikkeling zo goed mogelijk inspelen. In de Nota Wonen 2014 wordt voornamelijk de aandacht gericht op de woonkwaliteit in de dorpen, wat ook ten goede moet komen aan de vitaliteit in de dorpen. Vanuit deze visie wil de gemeente inzetten op:

- herstructurering bestaande woningvoorraad;
- behoud van voldoende sociale huurwoningen;
- woningaanpassingen ten behoeve van senioren, chronisch zieken en mensen met een beperking;
- aandacht voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Thema 2: Evenwichtige bevolkingsopbouw

Voor vitaliteit in de dorpen vindt de gemeente de aanwezigheid van verschillende leeftijdsgroepen en generaties in de dorpen van belang. Sturing op een evenwichtige bevolkingssamenstelling is slechts beperkt mogelijk. De gemeente wil echter de mogelijkheden die zij heeft volop benutten. Hierbij werkt ze de volgende beleidsambities uit:

- prioriteit voor het verbreden van het aanbod voor (jonge) huishoudens en huishoudens met middeninkomen;
- zorgvuldig benutten nieuwbouwmogelijkheden;
- erken de samenhang tussen steden en ommeland (kans).

Thema 3: Duurzaam en levensloopgeschikt

De gemeente hecht veel waarde aan een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving en een goede toekomstkwaliteit van het woningaanbod. Woningen moeten enerzijds passend zijn voor hun eigen levensloop (duurzaam), anderzijds geschikt zijn voor veranderingen in de levensloop van mensen (aanpasbaar). Bij deze toekomstkwaliteit besteedt de gemeente aan drie aspecten in het bijzonder aandacht:

- duurzaam bouwen en duurzame gebiedsontwikkeling;
- aanpasbaar en levensloopgeschikt woningaanbod;
- stimuleren duurzaamheid en toekomstkwaliteit in bestaande bouw en bij nieuwbouw.

Thema 4: Wonen met zorg

De gemeente wil mensen met een zorgvraag mogelijkheden bieden om zo lang mogelijk in de eigen sociale omgeving te blijven wonen. Ook de kabinetsplannen dragen hieraan bij en zorgen ervoor dat mensen langer thuis moeten blijven wonen. Deze mensen zullen steeds vaker een beroep op de

gemeente doen. De gemeente wil voor wonen en zorg de volgende stappen zetten:

- uitwerken flexibel woningaanbod binnen de zorgsector;
- herijking van de rol en positie van woonzorgcentra binnen het gebiedsgegericht werken;
- wonen en zorg: versterken van burgerkracht bij wonen.

Thema 5: Regie van de gemeente

De sturingsmogelijkheden van de gemeente zijn beperkt. Samenwerking vormt daarom de spil van de uitvoering van de Nota Wonen 2014. De gemeente gaat actief de samenwerking aan met woonpartners en inwoners. Op een aantal gebieden neemt de gemeente heel bewust de regierol. Zoals bij de opgave voor het zorgvastgoed. De gemeente heeft ook een stimulerende rol op het gebied van wonen. Deze rol zal in de toekomst toenemen en heeft bijvoorbeeld te maken met het uitlokken van kansrijke initiatieven en het aftasten van mogelijkheden om meer beweging in de woningmarkt te krijgen.

Het uitgangspunt van de gemeente Renkum is dat woningbouwprojecten passen binnen de 'Nota Wonen 2014'. Er zijn geen grote nieuwbouwlocaties. Datgene dat nieuw wordt gebouwd moet binnen de bestaande contouren van de bebouwing passen.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van extra woningen. Een toets aan de Nota Wonen 2014 is niet noodzakelijk.

3.4.2 Ruimtelijke Visie 2025

Op 22 september 2011 heeft het College van Burgemeester en wethouders de 'Ruimtelijke Visie Renkum (ver)bindt 2025' vastgesteld. De visie geeft inzicht in de ontwikkelingen op het gehele grondgebied van de gemeente (fysiek-ruimtelijk) in de komende 15 jaar. Ten behoeve van onderhavig plangebied zijn in de visie geen concrete ontwikkelingen aangegeven. Wel geldt een aantal algemene aspecten zoals het verhogen van de kwaliteit van dorpsentrees en toegangswegen, het vergroten van de toegankelijkheid van het bosgebied en het streven naar een sterkere visuele relatie met het buitengebied.

Conclusie

De Ruimtelijke Visie 2025 spreekt zich niet uit over kleinschalige initiatieven, zoals de voorliggende ontwikkeling. Voor dergelijke initiatieven wordt een zelfstandige afweging gemaakt. De geplande ontwikkeling voorziet in de renovatie en herontwikkeling van de locatie aan de Valkenburglaan 1. Zowel de panden als de terreininrichting worden verbeterd. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van de locatie versterkt. De ontwikkeling ondersteunt daarmee de in de Ruimtelijke Visie 2015 geformuleerde, op ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerichte, algemene aspecten. De ontwikkeling past binnen de kader van de Ruimtelijke Visie 2025.

3.4.3 ontwerp-Omgevingsvisie Renkum 2040

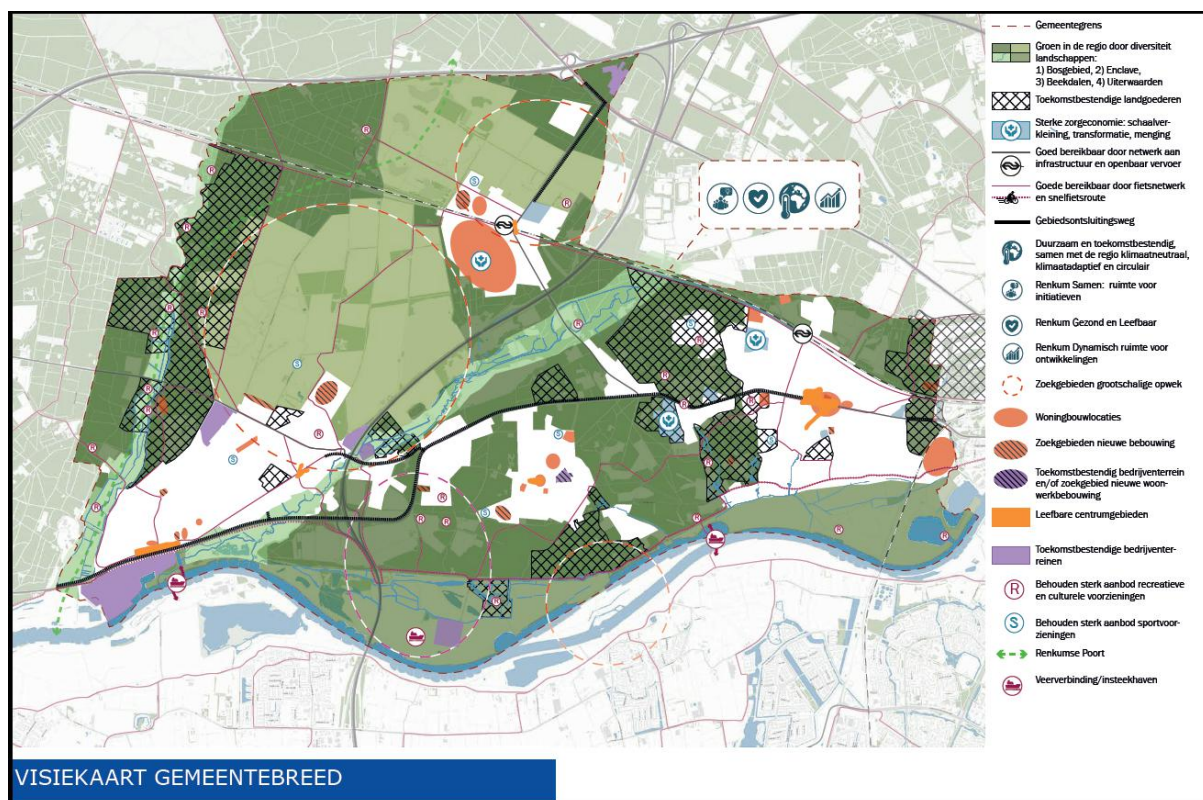
Op 29 september 2021 is de ontwerp-Omgevingsvisie Renkum 2040 ter inzage gelegd. De planning is om die visie op 26 januari 2022 vast te stellen. Dan vervallen feitelijk ook de Strategische Visie 2040 en de Ruimtelijke Visie 2025.

De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving van de gemeente op de lange termijn. De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om

ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Sociale ontwikkelingen en karakteristieken hebben, evenals economische ontwikkelingen namelijk invloed op de invulling van de leefomgeving. Alles wat je ziet, voelt en ruikt komt terug in deze visie. Hieronder wordt verstaan het geheel van onder andere ruimte, water, bodem, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, sociale cohesie, sociaal domein en cultureel erfgoed. Deze onderdelen zijn in samenhang bekeken en vertaald naar de leefomgeving van de toekomst.

Het doel en beoogde effect is meervoudig. De visie wil een ambitie en een kansrijke ontwikkelingsrichting geven voor Renkum als basis voor ons eigen handelen en het handelen van partijen uit de samenleving. De gemeente wil in de geest van de omgevingswet meer ruimte bieden aan initiatiefnemers en meer het gesprek voeren over de toegevoegde waarde van een initiatief voor de samenleving in plaats van het toetsen van een initiatief aan allerlei regels.

Daarnaast wil de gemeente de omgevingsvisie intern gebruiken om de al ingezette praktijk verder door te ontwikkelen om overeenkomstig de mogelijkheden van de Omgevingswet te handelen. De nieuwe omgevingsvisie moet de aanleiding vormen om onze werkwijze, processen, structuren, regels en organisatiecultuur te bespreken en verder in te richten.



Afbeelding: visiekaart ontwerp-'Omgevingsvisie Renkum 2040'

Conclusie

De (ontwerp)Omgevingsvisie Renkum 2040 spreekt zich niet uit over kleinschalige initiatieven, zoals de voorliggende ontwikkeling (waarbij alleen een kleine functiewijziging plaatsvindt, waarvoor overigens al een vergunning voor is verleend) dan wel beschrijft niet iets (echt) nieuws dan wat al is opgenomen in het Landschapsbasisplan 2017 en de Visie Landgoederen en buitenplaatsen 2018.

3.4.4 Groenstructuurplan 2017-2027

Het Groenstructuurplan is een visievormend ordeningsdocument. Op de groenstructuurkaarten zijn daarom gebieden aangewezen met specifieke functies en is aangegeven waar kansen liggen.

De Groenstructuurkaarten laten het wensbeeld zien van hoe de groenstructuur van Renkum er uiteindelijk uit moet komen te zien. In de planperiode van het Groenstructuurplan zal worden gewerkt aan het in stand houden, versterken en ontwikkelen van deze groenstructuur. Voor een beschrijving van de groenstructuur van de kernen wordt verwezen naar de separate 'Dorpsdocumenten'. Er is onderscheid tussen structureel groen (hoofdgroenstructuur/bomenstructuur, wijkgroen/bomen-structuur en markante bomen/boomgroepen) en niet-structureel groen (woonomgevingsgroen, overige bomen).

Tot slot vormen begeleidende bomenrijen langs wegen in de buurten en kleinere buurtparken fijnmazige groene verbindingen tussen het woonomgevingsgroen enerzijds en de hoofdgroenstructuur anderzijds.

De 'groenstructuur' is gedefinieerd als 'de ruimtelijke en functionele samenhang van groenvoorzieningen met elkaar en de omgeving'. Binnen de overkoepelende groenstructuur worden twee niveaus onderscheiden: de hoofdgroenstructuur en de wijkgroenstructuur. Deze vormen tezamen het 'groene raamwerk' van de gemeente Renkum. Deze groenstructuur wordt gedragen door zowel historische als 'nieuwe' groenstructuren. Voorbeelden van historische structuren zijn de parken en landgoederen en door bomen begeleide historische wegen. Al deze historisch-landschappelijke groene lijnen zorgen ervoor dat het openbaar groen in bebouwd gebied naadloos kan overvloeien in de landschappelijke structuren van het buitengebied.

Het Groenstructuurplan heeft met name betrekking op het bebouwde gebied en de verbindingswegen in het buitengebied. Desondanks geeft het plan op kaart ook wat richting mee voor de overgangsgebieden tussen bebouwd gebied en buitengebied.

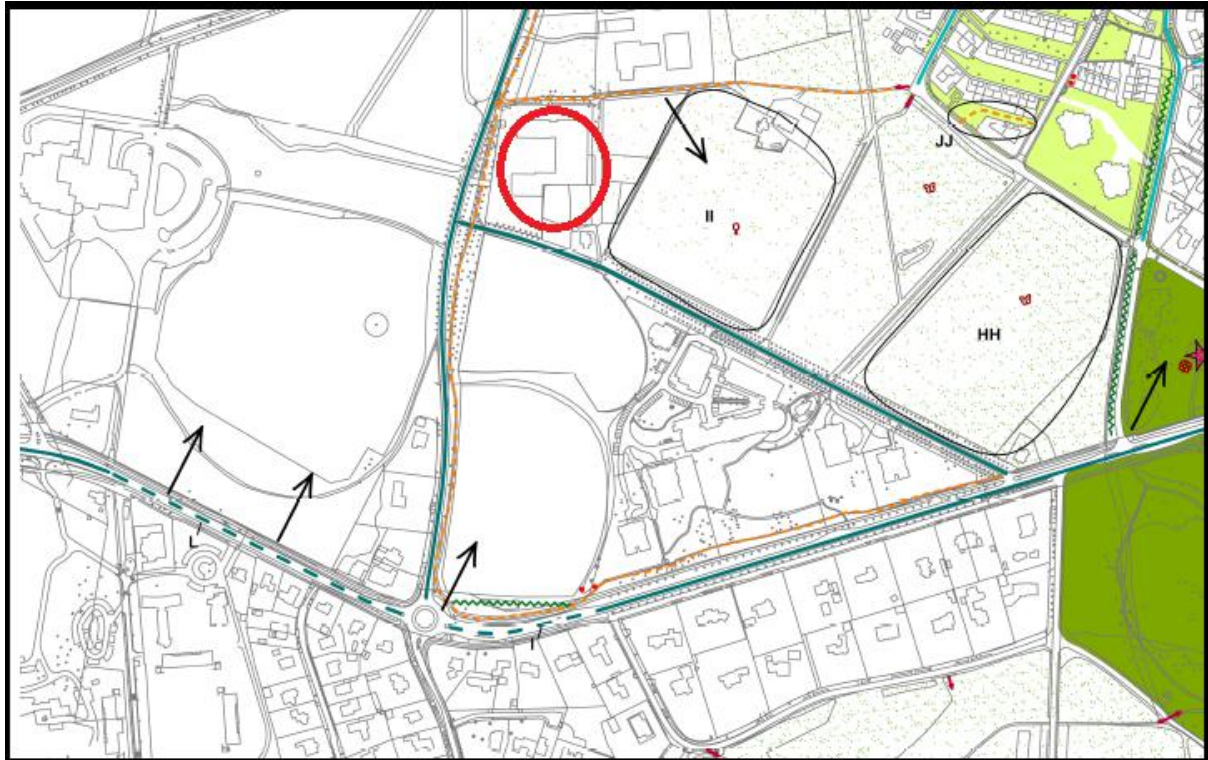
Valkenburglaan 1

De locatie Valkenburglaan 1 ligt niet in de bebouwde kom / bebouwd gebied, als bedoeld in het Groenstructuurplan, maar net wel/niet in het overgangsgebied/buitengebied. Het Groenstructuurplan doet geen (concrete) uitspraken over deze locatie. Dit blijkt ook uit Dorpsdocument Oosterbeek.

Op de kaart voor de verbindingswegen van het buitengebied 'Groenstructuur verbindingswegen' wordt uitsluitend de Valkenburglaan genoemd als 'laan'. De Sonnenberglaan wordt daarin niet genoemd. Op de kaart van het Dorpsdocument Oosterbeek (zie onderstaande afbeelding) staat de (laan)beplanting van de Valkenburglaan en de Sonnenberglaan genoemd als 'hoofdbomenstructuur' verder staat de agrarische akker aan de oostzijde van de Valkenburglaan 1 genoemd. Hierover staat:

'Valkenburglaan / Hartensteinlaan (agrarische enclave). In aansluiting op landgoed de Sonnenberg het landschappelijk karakter van de agrarische enclave versterken door het toevoegen van enkele strategisch geplaatste boomgroepen of solitaire bomen.'

Dit heeft geen effect / relatie met Valkenburglaan 1.



Afbeelding 3.1: detail groenstructuurplan, Dorpsdocument Oosterbeek (rode cirkel is planlocatie).

De laanbeplanting van de Sonnenberglaan is niet aanwezig ter plaatse van Sonnenberglaan 5 en de uitrit van de Valkenburglaan 1 op de Sonnenberglaan. Daar staan geen laanbomen langs de weg op gemeentelijke grond. Dit is ook te zien op de kaart van het Dorpsdocument Oosterbeek van het Groenstructuurplan. Op die kaart staan namelijk de aanwezige (laan) bomen ingetekend. Het Groenstructuurplan doet geen uitspraak om hier laanbeplanting te realiseren/maken. Dit in tegenstelling tot vele andere locaties in de gemeente. Ten oosten van de locatie Sonnenberglaan 5 is aan beide zijden van de weg een dubbele rij laanbomen (beuken) aanwezig. Ten westen van Sonnenberglaan 5, ter plaatse van de bedrijfswoning van Valkenburglaan 1, is alleen aan de noordzijde een bomenrij (beuken) aanwezig (enkele rij).

De kap van bomen en de bijbehorende herplant zijn geregeld in de Bomenverordening en niet in het groenstructuurplan.

Conclusie

Het nieuwe bestemmingsplan voor Valkenburglaan 1 maakt geen (grote) nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Laat staan dat die van invloed zijn op de (niet aanwezige) laanbeplanting ter plaatse van de uitrit op de Sonnenberglaan. Ter plaatse van de aangelegde uitrit op de Sonnenberglaan en naast Sonnenberglaan 5 staat wel een cluster van enkele bomen (beuken) op eigen terrein, op enige afstand van de weg. Met een kapvergunning zijn daar een paar bomen gekapt ten behoeve van de inrit (waarbij een herplantverplichting op het perceel is opgelegd en uitgevoerd). Het Groenstructuurplan spreekt zich niet concreet uit over de locatie Valkenburglaan 1. Het nieuwe bestemmingsplan past binnen het Groenstructuurplan.

3.4.5 *LandschapsBasisPlan 2017*

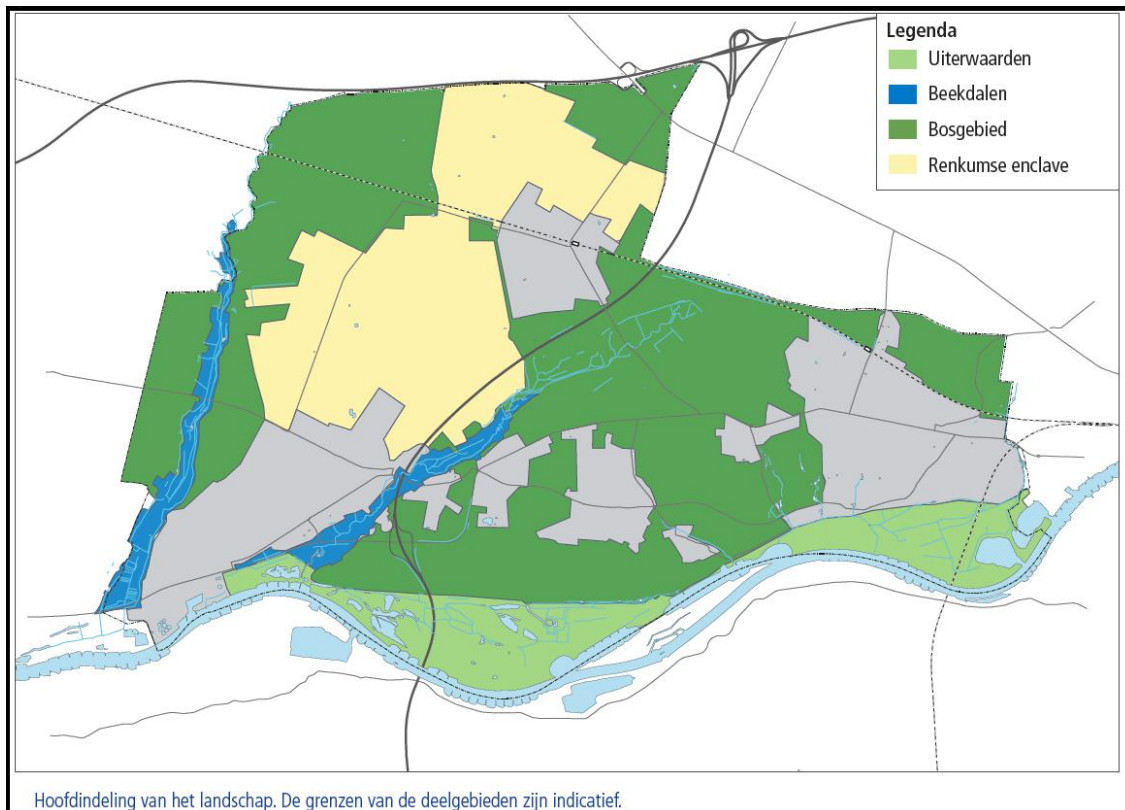
Het "LandschapsBasisPlan, Verbindend Landschap" geeft aan hoe gemeente Renkum de komende tien jaar met het landschap wil omgaan. Vaak is dat beschermend, maar ook zijn plekken nog voor verbetering vatbaar. Bijzonder aan dit plan is dat wij als gemeente niet meer de centrale initiërende rol vervullen, zoals voorheen. Dit plan laat veel meer ruimte voor initiatieven uit de Renkumse samenleving.

Het LandschapsBasisPlan is geen juridisch bindend document zoals een bestemmingsplan of een bomenverordening. Wel dient het LandschapsBasisPlan als input bij de actualisatie van bestemmingplannen of verordeningen. Dit LandschapsBasisPlan is een sectoraal plan dat een visie weergeeft op het Renkumse landschap en de belangen die daarmee samenhangen. Deze visie kan afwijken van belangen uit andere sectoren. Na afweging van de verschillende belangen, worden de daadwerkelijke bindende keuzes vastgelegd in bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Pas dan is duidelijk wat daadwerkelijk ruimtelijk mogelijk en toegestaan is.

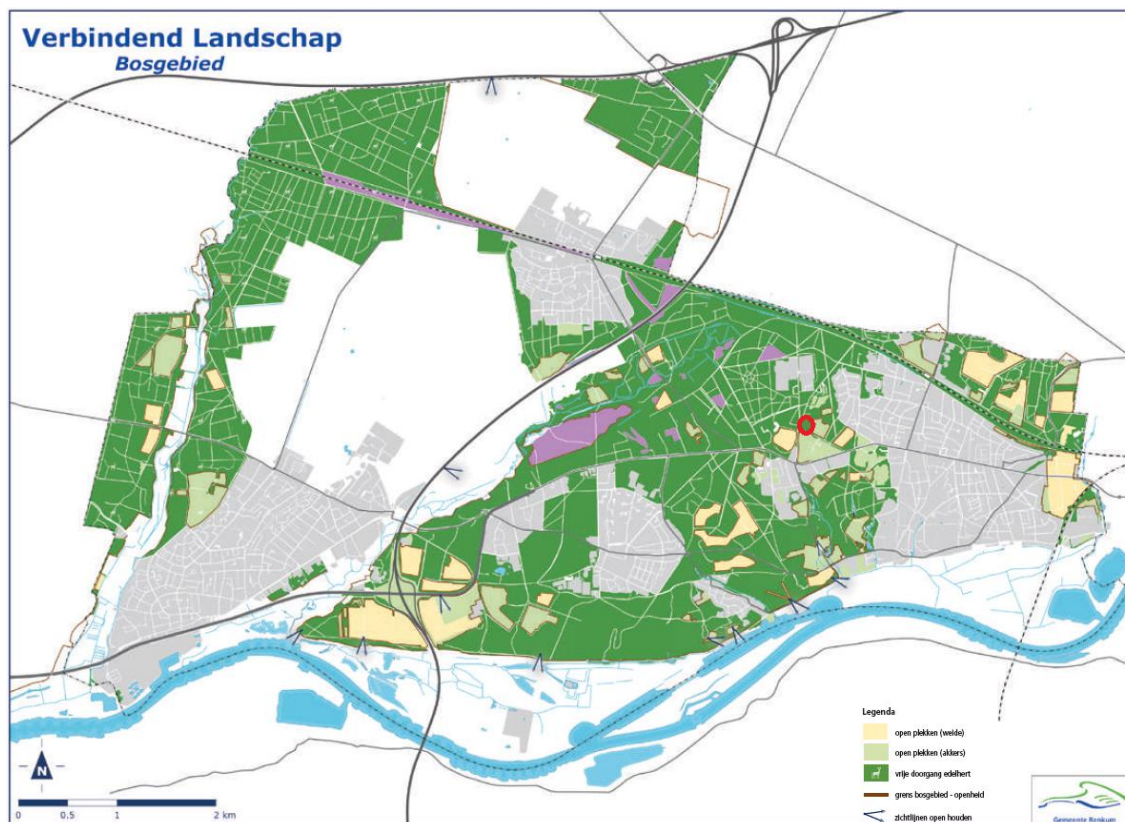
Daarnaast kan het LandschapsBasisplan als onderbouwing worden gebruikt bij de aanvraag van subsidies in het kader van natuur en landschap. Bovendien is het LandschapsBasisPlan leidend in de afweging waar de beschikbare budgetten voor de uitvoering van het landschapsbeleid aan besteed worden. In beginsel vormt het LandschapsBasisPlan het beleidskader voor het landelijk gebied buiten de bebouwde kom, ongeacht de eigendomssituatie. Maar omdat landschap, natuur en water zich niet altijd houdt aan de papieren grenzen van de bebouwde kom, nemen we in dit plan de vrijheid om waar nodig over de grenzen heen te kijken.

Valkenburglaan 1

Locatie aan de Valkenburglaan 1 ligt in het gebied die gekenmerkt wordt als 'bosgebied'. Daarin zitten echter ook alle woonpercelen en bedrijven die in het buitengebied liggen en (deels) omsloten worden door bos/groen (zie de navolgende afbeelding).



Afbeelding 3.2: LandschapsBasisPlan 2017, hoofdindeling van het landschap



Afbeelding 3.3: LandschapsBasisPlan 2017, deelgebied Bosgebied

Conclusie

Het LandschapsBeleidsPlan doet geen concrete uitspraken over Valkenburglaan 1. Wel wordt aangegeven dat de ten oosten daarvan gelegen akker open moet blijven.

Het nieuwe bestemmingsplan voor Valkenburglaan 1 maakt, geen (grote) nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bestemming van het terrein verandert ook niet ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Daarmee heeft het plan geen invloed op het LandschapsBasisPlan en het LandschapsBasisPlan ook geen effect/invloed op het bestemmingsplan.

3.4.6 Visie Landgoederen en Buitenplaatsen 2018

Landgoederen en buitenplaatsen bepalen in belangrijke mate het aanzien van onze gemeente. Ook vormen ze een belangrijk motief voor een toeristisch bezoek of zelfs voor de beslissing om in Renkum te gaan wonen. Ambitie en doelstellingen van de visie "Landgoederen en Buitenplaatsen 2018, 'Glinsterend in het groen'" is als volgt: *'De in de basisvisie gemaakte selectie van landgoederen en buitenplaatsen duurzaam "levend te houden" voor toekomstige generaties, rekening houdend met de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de landgoederen en buitenplaatsen, van hun directe omgeving en van het aangrenzende cultuurlandschap van de Veluwezoom'.*

Voor een nadere uitwerking is de volgende denklijn gehanteerd: *'Behouden en verbinden door beleven, benutten en beschermen'.*

De volgende doelstellingen vormen het vertrekpunt voor de visie Landgoederen en Buitenplaatsen 2018:

1. Het geven van een ruimtelijke vertaling van de bestaande cultuurhistorische-, landschappelijke- en ecologische waarden en ontwikkelingsmogelijkheden van (onderdelen van) de Renkumse landgoederenzone in onderlinge samenhang;
2. Een beleids- en afwegingskader op hoofdlijnen bieden voor bescherming van bestaande waarden en voor toetsing van particuliere initiatieven; in dit kader wordt/worden:
 - a. prioriteiten aangeven die invulling geven aan het behoud van de kernwaarden van de landgoederen en buitenplaatsen;
 - b. de locaties aangegeven waar nieuwbouw wenselijk dan wel onwenselijk is;
 - c. aangegeven hoe, bij belangentegenstellingen tussen cultuurhistorische en natuurlijke waarden waaronder biodiversiteit, de belangenafweging zal plaatsvinden;
 - d. voorstellen gedaan voor instandhouding en bescherming van structuren door toepassing van de Erfgoedverordening;
3. De mogelijkheden en randvoorwaarden voor toekomstbestendige (economische) ontwikkeling van de landgoederenzone, rekening houdend het gestelde onder 1 en 2;
4. Een daartoe in aanmerking komende selectie van thema's uit het boek "Kansen voor Gelders Arcadië" te verwerken;
5. Een uitnodiging bieden voor particuliere ideeënvorming; participatie om initiatieven van de grond te krijgen en gedeeld eigenaarschap zijn belangrijke thema's bij de totstandkoming van de visie en uitvoeringsprogramma;
6. Een onderbouwing bieden voor de mogelijkheid om subsidies aan te spreken.

Samenhang met ander beleid

De visie Landgoederen en Buitenplaatsen is een integrale visie op de Renkumse landgoederen en buitenplaatsen en de belangen die daarmee samenhangen. Deze visie kan afwijken van andere

belangen. Na afweging van de verschillende belangen, worden de daadwerkelijke bindende keuzes vastgelegd in bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een uitvoeringsplan. Pas dan is duidelijk wat daadwerkelijk ruimtelijk mogelijk en toegestaan is. Daarnaast kan de visie Landgoederen en Buitenplaatsen 2018 als onderbouwing worden gebruikt bij de aanvraag van subsidies in het kader van natuur, landschap, erfgoed en burgerinitiatieven.

Recent zijn het LandschapsBasisPlan 2017 (Verbindend Landschap) en het Bosbeleidsplan 2018-2028 vastgesteld. De visie Landgoederen en Buitenplaatsen gaat in tegenstelling tot deze twee plannen in op nieuwe ontwikkelingen voor de landgoederen en buitenplaatsen. De Visie Landgoederen en Buitenplaatsen 2018 geeft dus een nadere invulling aan het LandschapsBasisplan en het Bosbeleidsplan voor wat betreft de Landgoederen en Buitenplaatsen en stelt prioriteiten.

Thema's als leidraad

Om de bijzondere kwaliteiten van de landgoederen en buitenplaatsen recht te doen is een serie thema's geformuleerd die de visie inhoud geven. De thema's vormen de leidraad aan de hand waarvan de terreinen hersteld en doorontwikkeld kunnen worden. Nagegaan wordt hoe om te gaan met de historische groenaanleg en met eventuele plannen voor nieuwbouw op de terreinen. Bezien wordt hoe het met de natuur gesteld is en of daarin verbeteringen zijn aan te brengen zijn. Ook de uitbreiding van het recreatieve potentieel en het verbeteren van de toegankelijkheid van de terreinen worden benoemd. Tot slot komt ook het beheer van de gebieden aan bod. Met elkaar dekken de thema's de diversiteit aan onderwerpen af die met de instandhouding en kwaliteitsverbetering van de landgoederen en buitenplaatsen samenhangen.

Thema's

1. Bezie de locaties in samenhang met het aangrenzende landschap
2. Blaas het landschapsontwerp nieuw leven in
3. Vergroot de natuurwaarden van de gebieden
4. Benut het recreatieve potentieel van de landgoederen, buitenplaatsen beter
5. Verbeter de toegankelijkheid van de terreinen
6. Denk in gebouwensembles
7. Stel een meubilair- en materialencatalogus voor de landgoederen en buitenplaatsen op
8. Stem het beheer af op het landschapsontwerp en op de natuur

Voormalig Landgoed Sonnenberg.

Op het ten noorden van de Utrechtseweg gelegen Landgoed Sonnenberg is het landhuis in de jaren '50 van de vorige eeuw vervangen door een rusthuis. Begin deze eeuw werd dit huis vervangen door een reeks appartementengebouwen. Het landgoed wordt gekenmerkt door een stelsel monumentale beukenlanen. Vanaf de Utrechtseweg gezien bepalen enkele groepen grote bomen het beeld.



Afbeelding 3.4: Visie Landgoederen en Buitenplaatsen 2018, deelgebied De Sonnenberg

Valkenburglaan 1

De locatie Valkenburglaan 1 ligt in het gebied van voormalig Landgoed Sonnenberg. In de visie Landgoederen en Buitenplaatsen is de Valkenburglaan 1 (maar ook de Valkenburgflat) niet expliciet opgenomen op kaart. De akkers er omheen wel. Valkenburglaan 1 wordt ook niet genoemd als oorspronkelijke bebouwing van het landgoed. Voor Valkenburglaan 1 worden geen concrete ambities uitgesproken of doelstellingen geformuleerd.

Voor het landgoed als geheel worden de volgende thema's genoemd. Met daarachter de concrete doelstellingen/ ambities.

Kansen

1. Bezie de locaties in samenhang met het aangrenzende landschap

- Het open houden van de akkers is essentieel voor de beleving van het landgoed

3. Vergroot de natuurwaarden van de gebieden

- *Ga mogelijkheid na om maisakkers om te vormen naar hooiland*

6. Denk in gebouwenensembles

- *Mocht Parkflat De Valkenburght op termijn vervangen worden door nieuwbouw, ga dan uit van een open verkaveling*

7. Stel meubilair- en materialencatalogi voor de landgoederen en buitenplaatsen op

- *Gebruik voor het buitenmeubilair de landgoedstijl*

8. Elk landgoed, elke buitenplaats vergt specifieke vormen van beheer

- *Elk terreintype van het landgoed (bos, parklandschap) vraagt een eigen vorm van Beheer*

De constatering in de visie Landgoederen en Buitenplaatsen is dat de urgentie laag is voor de Sonnenberg omdat de opgave beperkt is.

Conclusie:

Concreet zijn de kansen / wensen voor De Sonnenberg zijn voor thema 1 (samenhang aangrenzend landschap): *'het open houden van de akkers is essentieel voor de beleving van het landgoed'* en voor thema 3 (vergroten natuurwaarden) *'de mogelijkheid nagaan om maisakkers om te vormen naar hooiland'*. Dit heeft geen effect/relatie met Valkenburglaan 1.

Hoofdstuk 4 *Uitvoerbaarheid*

4.1 *Inleiding*

In het kader van het bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond ten aanzien van verschillende sectorale aspecten, zoals bodem, lucht, geluid, water en archeologie en cultuurhistorie.

4.2 *Bodem*

Kader

In het kader van het wijzigen van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien er sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Met dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Bij de Valkenburgslaan 1 is er in algemene zin geen sprake van een functiewijziging. De huidige enkelbestemming 'Sport - Manege' blijft behouden. De nieuwe, grotendeels nu al bestaande functies krijgen binnen die bestemming een plek. Met uitzondering van de reeds vergunde paardenrijbak is er geen grondwerk nodig voor de realisatie van de functies. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

Het is niet nodig om in het kader van deze bestemmingsplanwijziging nader bodemonderzoek uit te voeren.

4.3 *Mobiliteit*

Kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

In de ambitie van het Rijk is Nederland in 2040 een bepalende speler in de transitie naar duurzame mobiliteit. In de SVIR gaat het Rijk vooral in op de transitie naar schone voertuigen, uitgewerkt in de duurzaamheidsagenda. Deze doet een beroep op bedrijfsleven (Green Deals) en decentrale overheden (Klimaatagenda).

Strategisch Plan Veerbaarheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

Onderzoek

Parkeren

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van de functies sportschool. Het plangebied ligt in een gebied te kwalificeren als 'rest bebouwde kom' in een weinig stedelijk gebied. Op basis van de CROW- publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is voor een sportschool minimaal 4,3 en maximaal 5,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo benodigd. Gemiddeld dus 4,8 parkeerplaatsen per 100 m³ bvo. De sportschool krijgt een bvo van 300 m². Voor de sportschool zijn er dus (3 x 4,8) 14 parkeerplaatsen benodigd.

De horecagelegenheid (restaurant) blijft op de huidige locatie bestaan. Deze heeft een oppervlakte van 460 m². Het restaurant wordt niet uitgebreid en blijft gebruik maken van de bestaande parkeerplaatsen. In de praktijk is gebleken dat dit aantal tot nu toe heeft voldoen aan de vraag.

In de bestaande manege komen 15 stallen. Op de locatie van de sportschool verdwijnen er 27. Per box (stal) is er voor de 'rest bebouwde kom' in een weinig stedelijk gebied geen gemiddelde parkeernorm vastgelegd. Het is echter waarschijnlijk dat door de transformatie van de manege van een manege met een publieksfunctie naar een particuliere wedstrijdhal/-stal de behoefte aan parkeerplaatsen afneemt. In de huidige situatie zijn er geen extra parkeerplaatsen voor de manege gereserveerd. In de toekomstige situatie zullen er aan de zijde van de Sonnenberglaan 10 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Aan de zijde wordt bovendien 2 parkeerplaatsen voor vrachtauto's (trailers) gerealiseerd.

Het bovenstaande betekent dat er in totaal 14 parkeerplaatsen extra moeten worden aangelegd voor het faciliteren van de sportschool. Deze zullen aan de voorzijde aan de kant van de Valkenburglaan worden aangelegd. In de praktijk zullen er maar 14 extra aan deze zijde worden aangelegd. Dit zijn de parkeerplaatsen voor de sportschool. Door het verplaatsen van de 10 parkeerplaatsen van de manege naar de zijde van de Sonnenberglaan komt er voldoende extra ruimte vrij voor eventueel extra parkeerbehoefte.

Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW- publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is voor een sportschool per 100 m² bvo een verkeersgeneratie van gemiddeld 34,35 motorvoertuigen per etmaal te verwachten. Voor de 300 m² sportschool is dit een verkeersgeneratie van 103,05 mvt/e (afgerond 103,0 mvt/e)

Bij horecagelegenheid (restaurant) zijn geen cijfers voor de verkeersgeneratie bekend. Er is hier sprake van een bestaande situatie, die met het nieuwe plan niet zal wijzigen. In de verdere berekening wordt hier daarom geen rekening gehouden.

Een manege heeft een verkeersgeneratie van 3,0 mvt/e (per box). Voor de 15 stallen is een verkeersgeneratie van (3 x 15) 45 mvt/e te verwachten. Het is echter onjuist om deze mee te tellen, omdat het totaal aantal stallen afneemt. Op de locatie van de sportschool neemt het aantal stallen immers met 27 stallen af.

In totaal leidt het bovenstaande tot een verkeersgeneratie van afgerond 103 mvt/e. Dit is gezien de omliggende infrastructuur zeer beperkt van omvang en levert geen belemmeringen op.

Conclusie

Het aspect mobiliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. De ontwikkeling maakt gebruik van bestaande ontsluitingswegen en parkeren is voorzien op eigen terrein.

4.4 Lucht

Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en ultra fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³, terwijl voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³ bedraagt. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-ontwikkeling;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Onderzoek

NIBM op basis van de verkeersgeneratie (NIBM-Tool) kan het volgende worden geconcludeerd.

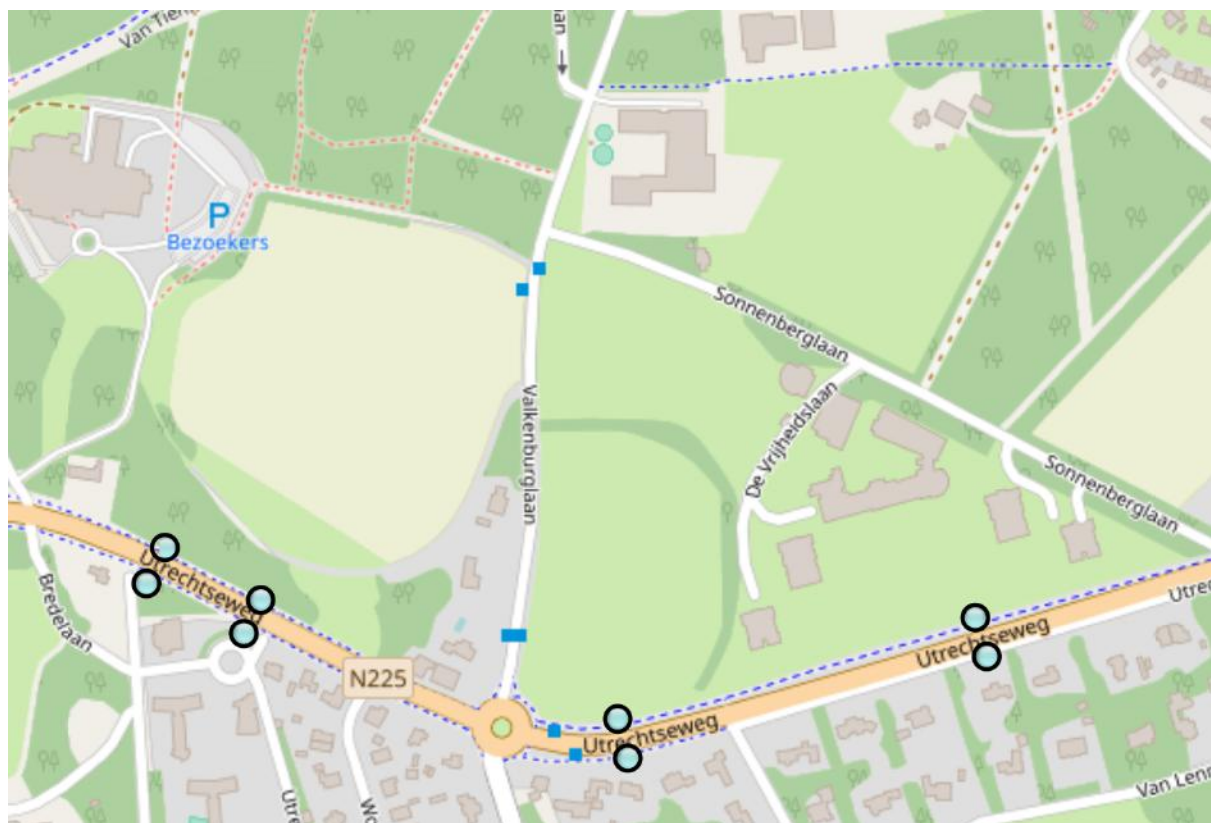
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		131
Aandeel vrachtverkeer		1.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.1: Worst-case berekening. Nader onderzoek is niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2016 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2017.



Afbeelding 4.2: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2016 (NSL-monitoringstool 2017)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 22,0 µg/m³, 18,3 µg/m³ en 11,6 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6,4, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de haalbaarheid van deze ontwikkeling.

4.5 Geluid

Kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. In de Wgh (artikel 1) worden de volgende objecten beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving:

- Woningen,
- Geluidsgevoelige terreinen,
- Andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder bijvoorbeeld onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, enz.

In het Activiteitenbesluit bij de Wgh zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder van inrichtingen die onder het Besluit vallen. Deze bescherming wordt geboden aan gevoelige objecten.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zonering. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Met de wijziging van het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. De bedrijfswoning blijft bestemd als bedrijfswoning en geldt niet als geluidgevoelige bestemming.

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor het uitvoeren van het initiatief.

4.6 Milieuzonering

Kader

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de

bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen of terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies - zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijk ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de nieuwe gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucoutour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)' geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Op de locatie worden geen milieugevoelige functies mogelijk gemaakt. Voor de sportschool geldt wel dat dit een categorie 2 inrichting is waarvoor een hindercirkel geldt van 30 meter (geluid). Binnen deze cirkel bevinden zich echter geen geluidgevoelige functies, zoals woningen (inclusief de bedrijfswoning).

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

4.7 Externe veiligheid

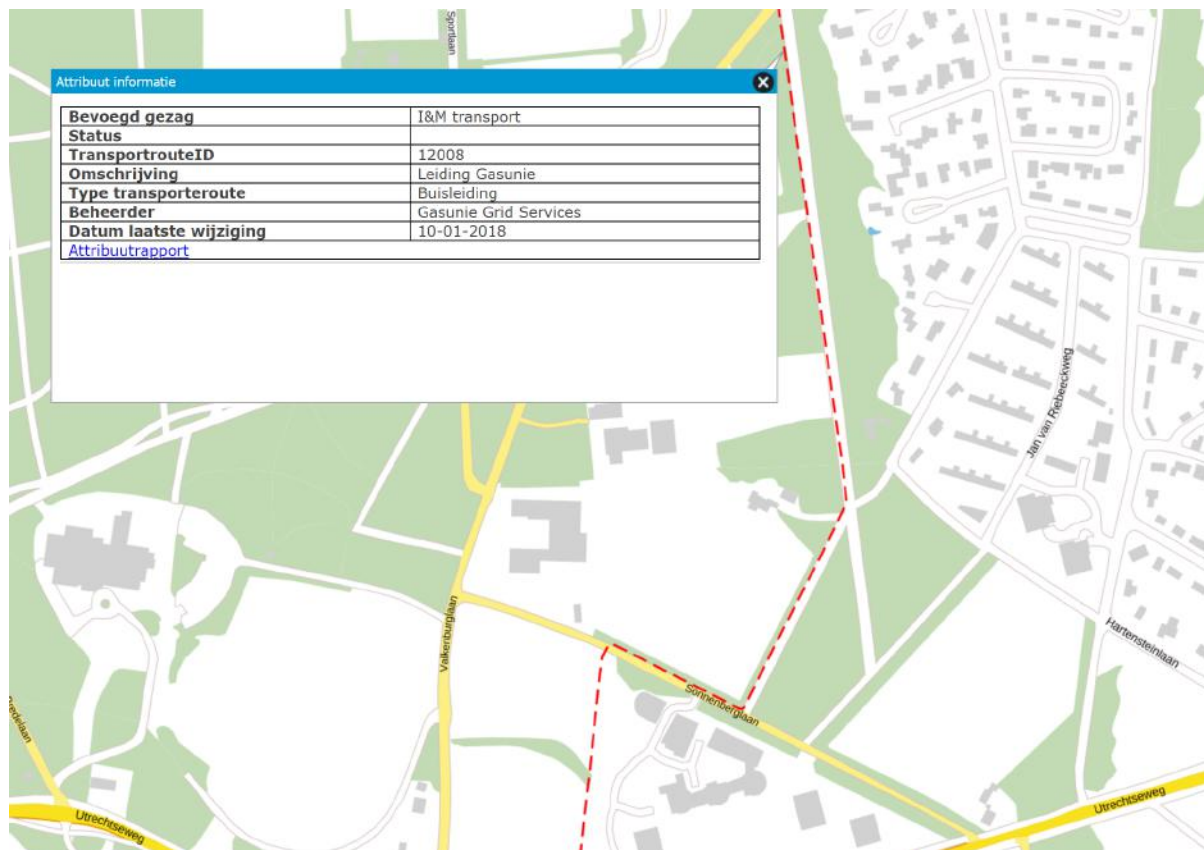
Kader

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten van gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (PR) en het groepsrisico (GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor de externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd. Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn.

Onderzoek

Op de risicokaart staan voor de locatie geen relevante risico's aangegeven. Wel ligt een gasleiding in de omgeving van het plangebied. Er worden echter geen nieuwe functies mogelijk gemaakt binnen de richtafstand van 45 meter.



Afbeelding 4.3: uitsnede Risicokaart Nederland

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

4.8 Water

Kader

In het kader van het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

Water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en kan de kwaliteit van het water hoog blijven. Op Rijks- en Europees niveau zijn de laatste jaren plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21ste eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstig waterbeleid in Nederland. De adviezen staan in het rapport 'Anders

omgaan met water, Waterbeleid in Nederland, Waterbeleid voor de 21ste eeuw. De kern van het rapport is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het water de ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid worden twee principes van duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren. Dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- Schoon, scheiden en zuiveren. Hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water bod.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. De Waterwet bundelt de vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten. Dit resulteert in één vergunning: de watervergunning.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009 - 2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In een waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Provinciaal beleid

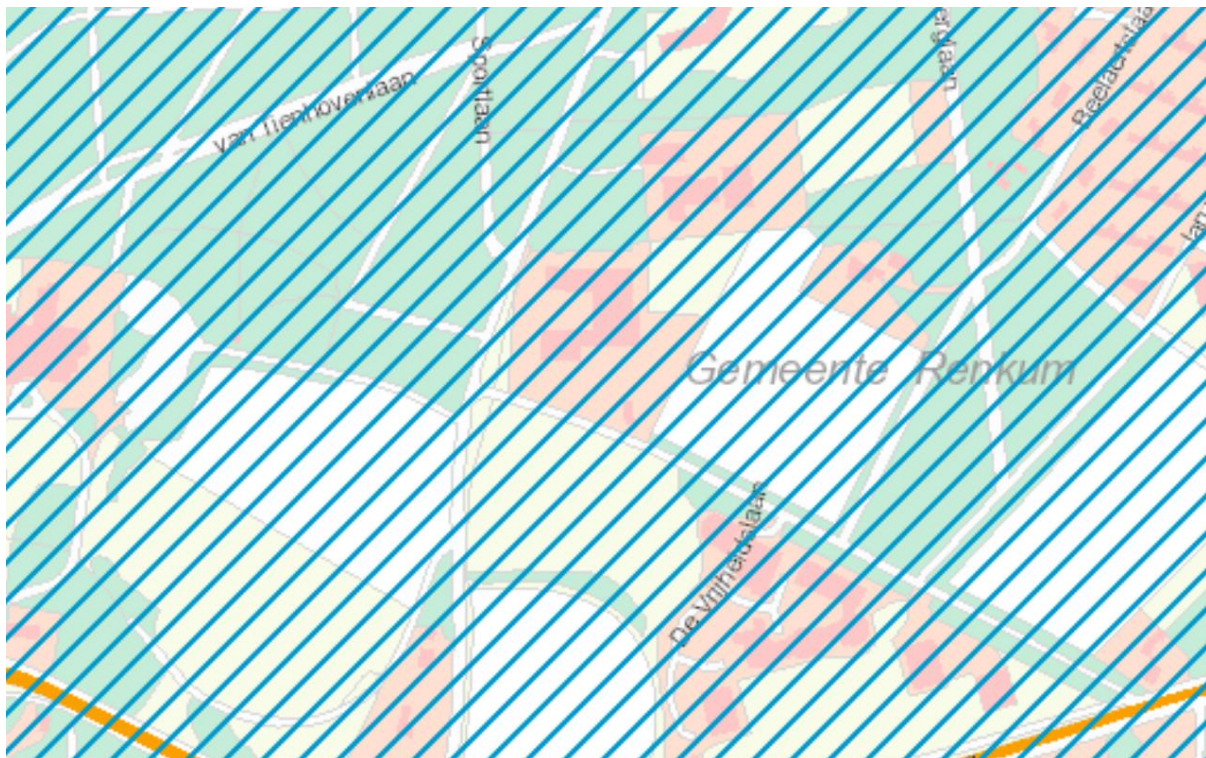
Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld en later vervangen door nieuwere versies, waarbij de laatste versie die van december 2018 is. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015 (zie ook eerder).

In de omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

In de bij de Visie horende Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen Grond- en drinkwater (artikel 2.6 en artikel 3.3) en vaarwegen (hoofdstuk 4). Het plangebied en de wijde omgeving zijn aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning). In artikel 2.6.3 van de verordening is opgenomen dat in een intrekgebied geen bestemming mag worden opgenomen die het mogelijk maakt fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, te winnen.



Afbeelding 4.4: Uitsnede kaart Omgevingsverordening, Water en milieu (arcering = intrekgebied)

Conclusie

De geplande ontwikkeling beïnvloedt de wateraspecten niet. Er kunnen zonder nadelige effecten een manege worden herontwikkeld en een sportschool worden toegevoegd / die ter plaatse de manege-functie vervangt op de planlocatie.

Beleid waterschap

Waterschap Vallei en Veluwe: Waterbeheerprogramma 2016-2021

Waterschap Vallei en Veluwe heeft op 30 september 2015 het waterbeheerprogramma 2016- 2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en doelen voor de komende jaren. Het waterschap wil de waterveiligheid waarborgen, zorgen voor voldoende en schoon oppervlaktewater, zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en

innovatiemogelijkheden.

Waterschap Vallei en Veluwe: Keur 2013

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (o.a. dijken en kaden), watergangen (o.a. kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen, wegen en gemalen). De keur maakt het mogelijk dat het waterschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren en initiatieven van derden kan toetsen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Renkum is voortvarend aan de slag gegaan met het afkoppelen van verhard oppervlak, één van de doelstellingen van het beleid van de hogere overheid. Sinds 2000 is in totaal ruim 50 hectare verhard oppervlak (wegen, parkeerplaatsen, daken) afgekoppeld van de riolering. Dit is ruim 20% van het totale aantal wegen in de gemeente. De gemeente voldoet hiermee ruimschoots aan de wettelijke verplichting om voor 2010 49 hectare verhard wegoppervlak af te koppelen van het riool.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. Dit blijft met de toekomstige ontwikkeling nagenoeg gelijk. De mogelijkheden om (hemel-)water op de locatie te bergen, vast te houden en pas daarna, indien noodzakelijk, af te voeren verandert ten opzichte van de huidige situatie niet. Het schone hemelwater zal op het terrein worden geborgen en geïnfiltreerd. Bij de bouw zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt. Het vuilwater zal worden afgevoerd via een aansluiting op het riool. De toekomstige ontwikkeling beïnvloedt het grondwater niet.

Gesteld kan worden dat het plan voor wat betreft het aspect 'water' uitvoerbaar is.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Bij elk ruimtelijk initiatief wordt een beschrijving gevraagd over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Bij het maken van plannen kan rekening gehouden worden met elementen die er vroeger wel waren, maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

4.9.1 Archeologie

Kader

Archeologie gaat over de verwachte cultuurhistorisch waarde in de bodem. In 1992 is op Malta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlands parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988.

Op basis van deze wet zijn mogelijke vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van waardevolle zaken. In het kader van de een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden. Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007

is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente.

Onderzoek

De archeologische verwachtingswaarde van het gebied is volgens de *Archeologische Beleidsadvieskaart* middelhoog.



Afbeelding 4.5; Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Renkum

Echter komt binnen het plangebied in het vigerend bestemmingsplan naast de dubbelbestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting ook de dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting voor. Gebieden die in het kader van archeologie bescherming behoeven (te weten middelhoge en hoge verwachtingswaarden), zijn op de verbeelding door middel van een dubbelbestemming aangeduid. Het opnemen van de dubbelbestemming is voldoende voor het kunnen opstellen van het bestemmingsplan. Bij het realiseren van een (bouw)plan dient vervolgens getoetst worden aan de dubbelbestemming en dient dan (indien nodig) archeologisch onderzoek verricht te worden. Voor locatie met een hoge verwachtingswaarde is onderzoek nodig als het verstoren gebied meer dan 200 m² bedraagt en dieper dan 0,3 m. Voor locatie met een middelhoge verwachtingswaarde is pas onderzoek nodig als het verstoren gebied meer dan 500 m² bedraagt en dieper dan 0,3 m.

Conclusie

Op de planlocatie wordt binnen het gebied met een hoge verwachtingswaarde minder dan 200 vierkante meter verstoord. Voor de paardenspringbak is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling binnen het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde een gebied van 1450 vierkante meter geroerd. Hiervoor is reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunning

verleend. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.9.2 Cultuurhistorie

Kader

Om de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afwezig van het belang van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Een verantwoorde verankering van de cultuurhistorie in structuurvisie, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages is gewenst. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 onder 2).

Onderzoek

Er is een Cultuurhistorische studie & beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze is als Bijlage 1 opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen beschreven.

In de Visie landgoederen en buitenplaatsen 2018 worden de onderstaande Kansen genoemd voor landgoed De Sonnenberg (waarvan het plangebied onderdeel van uit maakt).

Kansen

1. Bezie de locaties in samenhang met het aangrenzende landschap
 - *Het open houden van de akkers is essentieel voor de beleving van het landgoed*
2. Vergroot de natuurwaarden van de gebieden
 - *Ga mogelijkheid na om maisakkers om te vormen naar hooiland*
3. Denk in gebouwenensembles
 - *Mocht Parkflat De Valkenburght op termijn vervangen worden door nieuwbouw, ga dan uit van een open verkaveling*
4. Stel meubilair- en materialencatalogi voor de landgoederen en buitenplaatsen op
 - *Gebruik voor het buitenmeubilair de landgoedstijl*
5. Elk landgoed, elke buitenplaats vergt specifieke vormen van beheer
 - *Elk terreintype van het landgoed (bos, parklandschap) vraagt een eigen vorm van beheer*

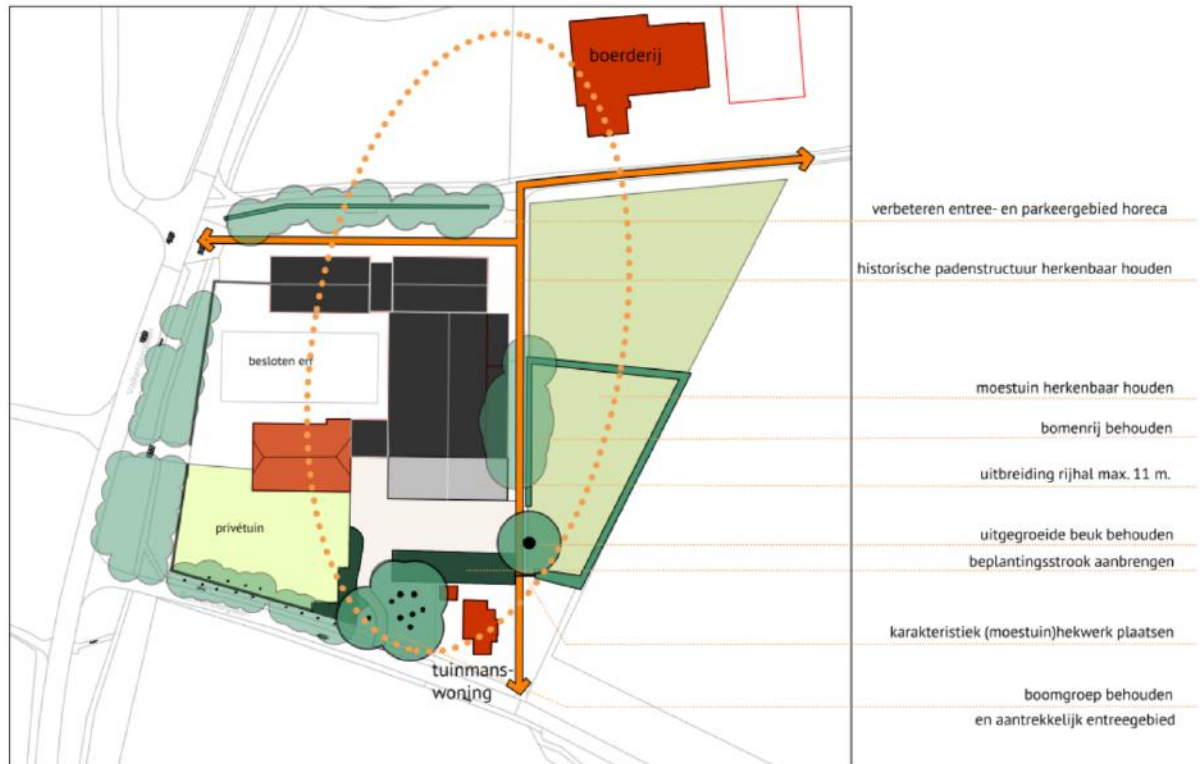


Afbeelding 4.6: Kanskaart voor landgoed De Sonnenveld

Op basis van de cultuurhistorische studie blijkt dat het historische landgoed De Sonnenveld sterk aangetast is door de ruimtelijke ontwikkelingen na de Tweede Wereldoorlog. Toch is het belangrijk om de resterende elementen, zoals de lanenstructuur, de rentmeesterswoning, de tuinmanswoning en de boerderij te koesteren.

De aanbevelingen voor de planlocatie zijn:

- Het gebouwencomplex als een eigentijdse hofstede of hoeve beschouwen.
- De hoeve kan samen met de historische boerderij en de tuinmanswoning een fraai ensemble vormen.
- Een stevige groene buffer tussen de tuinmanswoning en het voorterrein van de stal aanleggen. De tuinmanswoning en het bakhuis blijven hierdoor een herkenbare eenheid.
- Zoveel mogelijk de historische padenstructuur herkenbaar houden: dus geen bouwwerken op deze lijnen plaatsen.
- De bestaande bomen op het terrein handhaven en beschermen. Dit geldt vooral voor de bomengroep ten westen van de tuinmanswoning.
- De nieuwe bedrijfsentree aan de zuidzijde verdient een landgoeditstraling. Relatief open en zichtbaar. Poort op ruime afstand van de Sonnenberglaan plaatsen.
- De karakteristieke driehoekige vorm van de voormalige moestuin behouden. Binnen de hagen kunnen andere functies, zoals een springbak worden opgenomen. Indien mogelijk ook het noordelijke deel van de voormalige moestuin bij het perceel trekken.
- De oude haag om de moestuin handhaven, maar niet met jong plantmateriaal verlengen. De overgang uitvoeren in de vorm van een passend (eigentijds) hekwerk of poort.
- De noordzijde van het terrein verdient een betere inrichting, waardoor de horecavoorziening beter beleefbaar wordt. Bebording en markering in bescheiden chique uitvoering.



Afbeelding 4.7: aanbevelingen voor de ontwikkeling



Afbeelding 4.8: nieuw aangelegd / hersteld zuid-noord-pad - zichtlijn ten oosten van wedstrijdhal (kijkrichting naar het noorden)



Afbeelding 4.9: nieuw aangelegd / hersteld zuid-noord-pad - zichtlijn ten oosten van wedstrijdhal (kijkrichting naar het zuiden)

Conclusie

Met de aanbevelingen is bij de herontwikkeling van het complex zo veel mogelijk rekening gehouden.

4.10 Flora en fauna

Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Wnb: soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan

voortvloeiën dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:

- a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
- c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien er geen andere bevredigende oplossing is, en indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Roosendaal is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg

in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Onderzoek

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna en een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies beschreven. De volledige rapporten zijn als Bijlage 2 en Bijlage 3 opgenomen.

Beschermde gebieden

Natura 2000

De onderzoekslocatie ligt in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Veluwe, bevindt zich op circa minder dan 100 meter afstand ten westen van de onderzoekslocatie.



Abbeelding 4.10: Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van Natura 2000

De onderzoekslocatie ligt binnen de invloedssfeer van het Natura-2000 gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenames van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn niet aannemelijk, daar de manege reeds enkele jaren in gebruik is en de sloop van de dressuurhal niet zal zorgen voor een grote mate van verstoring. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Desondanks is in oktober 2019 een Voortoets Wet natuurbescherming uitgevoerd (met name in het kader van stikstof). Zie hiervoor het navolgende onderdeel.

Stikstof

In oktober 2019 is een Voortoets Wet natuurbescherming (Harm Post Advies) uitgevoerd. Deze is, naast onderzoek naar effecten op soorten, mede uitgevoerd om te onderzoeken wat de gevolgen voor het onderdeel stikstof zijn, mede ook naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 waarin de PAS (Programmatische Aanpak Stikstof) is vervallen. Dit bestemmingsplan lag namelijk in ontwerp ter inzage, precies vanaf 29 mei 2019. Voor die uitspraak was in de voorliggende situatie in principe geen (uitgebreide) stikstofberekening / vergunning nodig omdat de uitstoot minder was dan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar (destijds gebaseerd op de PAS).

De conclusie van het onderzoek (voortoets oktober 2019) is dat de herontwikkeling van de locatie op basis van het uitgevoerde onderzoek gunstig is voor het Natura-2000 gebied 'De Veluwe'. De depositie neemt als gevolg van de ontwikkelingen, mogelijk gemaakt in de vergunde omgevingsvergunningen en in het bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022' sterk af. De reductie gaat eigenlijk nog verder dan de gepresenteerde berekeningen laten zien. Voor de verwarming van het woonhuis (bedrijfswoning) zal geen gas meer worden gebruikt. Dit is in de berekeningen nog niet meegenomen. (ook is inmiddels de eerder voorziene nieuwbouw van een kantoorgebouw vervallen).

Negatieve effecten zijn uit te sluiten en een verdere beoordeling kan achterwege blijven. Het onderzoek is als bijlage Bijlage 4 opgenomen. De bijbehorende Aerius-berekeningen zijn als Bijlage 5 en Bijlage 6 opgenomen.

Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa minder dan 100 meter ten westen van de onderzoekslocatie. Het betreft het (natuur)gebied De Veluwe. In de provinciale Omgevingsverordening is dat gebied aangewezen als Gelders natuurnetwerk en deels als Groene ontwikkelingszone. De grens van dit gebied is ter plaatse ongeveer gelijk aan de grens van het Natura 2000-gebied De Veluwe.

Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te overwegen. Aangezien de geplande werkzaamheden geen grote invloed zullen hebben op de omgeving is vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland niet noodzakelijk.



Afbeelding 4.11: Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van Gelders natuurnetwerk / Groene ontwikkelingszone

Houtopstanden

In algemene zin is het mogelijk dat bij een voorgenomen ontwikkeling sprake is van het verloren gaan van houtopstanden die beschermd zijn conform artikel 4 van de Wet natuurbescherming. In een dergelijk geval kan er sprake zijn van een meldingsplicht en herplantplicht. In dit hoofdstuk wordt beschreven of bij de voorgenomen ontwikkeling mogelijk sprake is van een meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of vervolgstappen nodig zijn in kader van beschermde houtopstanden en of een ontheffingsaanvraag in het kader van de herplantplicht noodzakelijk is.

Indien er bomen gekapt worden op de onderzoekslocatie zijn deze niet beschermd conform artikel 4 van de Wnb. De oppervlakte van de te kappen bomen is minder dan tien are, of het betreft een rijbeplanting van maximaal twintig bomen; hierdoor vallen ze niet onder de definitie houtopstanden. Bij de voorgenomen kap is dan ook geen sprake van een meldingsplicht en herplantverplichting in het kader van artikel 4.2 en 4.3 van de Wnb. Echter is het binnen de gemeentelijke verordening mogelijk noodzakelijk een kapvergunning aan te vragen. Geadviseerd wordt om hierover contact op te nemen met de gemeente Renkum.

Beschermde soorten

Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient voorafgaand een broedvogelinspectie plaats te vinden.

Vleermuizen

De te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie is in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop van de bebouwing zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Tevens dienen de aanwezige vleermuiskasten binnen de onderzoekslocatie gecontroleerd te worden op gebruik door vleermuizen. Indien dit niet het geval is dienen de kasten zo spoedig mogelijk verplaatst te worden.

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen.

Tijdens de veldbezoeken voor het aanvullend vleermuisonderzoek zijn binnen de onderzoekslocatie geen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwgebonden vleermuizen aangetroffen die hinder zullen ondervinden van de geplande werkzaamheden. Daarnaast maakt de locatie geen onderdeel uit van het essentieel leefgebied van vleermuizen en zijn er geen vliegroutes aangetroffen. De onderzoekslocatie heeft dan ook geen essentiële functie voor vleermuizen.

Met betrekking tot de rij bomen ten oosten van de paardenrijbak wordt de aanbeveling gedaan deze zo min mogelijk te verstoren. Aandacht voor verlichting van deze bomen is gewenst.

De vleermuiskasten aan de zuidzijde van de paardenrijbak en de oostzijde van het woonhuis zijn voor de gewone dwergvleermuis gebleken van significante waarde te zijn. Verstoring van deze kasten is zonder ontheffing en mitigerende maatregelen niet toegestaan. Met de huidige plannen zal verstoring echter niet plaatsvinden.

Ten opzichte van streng beschermde diersoorten zijn geen vervolgstappen benodigd. Met betrekking tot de voorgenomen plannen is overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen niet aan de orde.

Levendbarende hagedis en hazelworm

Ondanks dat de aanwezigheid van een vaste rust- en/of verblijfplaats van de levendbarende hagedis en hazelworm is uitgesloten, is het niet uit te sluiten dat binnen het plangebied zwerfende individuen kunnen worden aangetroffen, die hun vaste rust- en verblijfplaats hebben in en nabij geschikt voortplantingsgebied op 300 meter of verder van het plangebied. Aangezien het hier niet gaat om een vaste rust- en/of verblijfplaats als bedoeld onder de Wet natuurbescherming, geldt dan ook dat er geen sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming. Wel dient, bij het onverhoopt aantreffen van een zwerfend individu van een van de desbetreffende soorten, rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht als aangeven bij algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt op grond van het provinciale soortenbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard

van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien het hier een particulier initiatief betreft, zullen de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en het bouwplan voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Hiervoor zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer (overeenkomst). Ook is een planschadeovereenkomst opgenomen, zodat eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer worden afgewikkeld. Het initiatief wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (voorheen: bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (voorheen: aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

3. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
4. en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
5. het bebouwen van de gronden;
6. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid. Een bestemmingsplan kan echter niet alles regelen. Via het Besluit omgevingsrecht is het bijvoorbeeld mogelijk om in bepaalde situaties vergunningvrij te bouwen ondanks dat het bestemmingsplan die bebouwing niet toestaat. In die gevallen gaat hetgeen bij wet vergunningvrij gebouwd kan worden voor op de bepalingen van het bestemmingsplan.

5.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

Een bestemmingsplan moet worden opgezet volgens de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) daaraan stelt en de wettelijk voorgeschreven opzet en vormgeving van de 'RO standaarden 2012'.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten een 'toelichting', de 'regels' en een 'verbeelding'. De verbeelding (voorheen bekend als 'plankaart') en de regels (voorheen bekend als 'voorschriften') vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan. Alleen deze twee zijn bindend voor de burger en de overheid. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemming met een bestemmingsvlak en soms via aanduidingen. De planregels van het bestemmingsplan bevatten de juridische verklaring, middels maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden, van de op de verbeelding weergegeven bestemmingen en aanduidingen.

Die toegekende gebruiks- en bouwmogelijkheden aan gronden kunnen, naast de rechtstreekse bestemming, op de verbeelding op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van een bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan, alleen indien de regels en de verbeelding nog onduidelijkheden bevatten.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn, zoals voorgeschreven in de 'RO standaarden 2012', verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). Zo moet onder 'bouwperceel' verstaan worden: *'een aaneensloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'*. Het moet dus gaan om gronden met dezelfde bestemming die ook in eigendom zijn van dezelfde persoon, dan wel gronden die gehuurd worden door die persoon.
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouw- en gebruiksregels en, eventueel, ook een regels voor het 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel van de hoofdbestemmingen kent, eveneens conform de 'RO standaarden 2012', een vaste opzet. Per hoofdbestemming is een bestemmingsregeling, opgenomen, voor zover van toepassing bestaande uit:

 - a. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden gebruikt worden in die bestemming;
 - b. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
 - c. nadere eisen;afwijken van de bouwregels;
 - d. afwijken van de bouwregels;
 - e. specifieke gebruiksregels;
 - f. afwijken van de gebruiksregels;
 - g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 - h. wijzigingsbevoegdheid.

De situering van de toegelaten gebouwen is bepaald door bouwvlakken op de verbeelding en door de bepalingen (soms in combinatie met aanduidingen) in de planregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze

gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:

- a. antidubbelregel: Deze bepaling regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro;
 - b. algemene bouwregels: Hierin worden algemene bouwregels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Zo wordt hierin het ondergronds bouwen geregeld en worden bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan, maar wel met een vergunning zijn gebouwd, 'positief' bestemd;
 - c. algemene gebruiksregels: In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod gegeven, wat geldt voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan, voor gebruik in strijd met de bestemming;
 - d. algemene afwijkingsregels: In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor algemene en geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) voor zover al elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden en biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.
- a. overgangsregels: Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro. Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, te regelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen. Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in strijd zijn met het bestemmingsplan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Dat wil zeggen dat deze bouwwerken mogen blijven bestaan. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd.
De regeling bevat voorts een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het niet in het nieuwe bestemmingsplan passende bouwwerk.
Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd zonder (omgevings)vergunning, zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het overgangsrecht.
Het overgangsrecht voor met het nieuwe bestemmingsplan strijdig gebruik regelt dat het gebruik van gronden dat bestaat op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan van kracht wordt, mag worden voortgezet. Het bestaande gebruik dat (ook) in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan, is echter van deze beschermende werking van het overgangsrecht uitgesloten, indien het op grond van het recht nog mogelijk is om hiertegen op te treden.
 - b. slotregel: Dit artikel bevat de titel (naam) van het vast te stellen bestemmingsplan.

5.2 Planregels

5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende eindbestemmingen: 'Sport - Manege' en 'Gemengd-13'. Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Verder kent het plan ook nog de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'gemengd'.

5.2.2 Bestemmingen

Sport - Manege

De bestemming 'Sport - Manege' is toegekend aan de bestaande manege aan de Valkenburglaan 1. De gronden zijn bestemd voor ten dienste van de bestemming. Verder zijn de gronden onder andere bestemd voor bijbehorende groenvoorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, verhardingen, speelvoorzieningen en bos. Binnen deze bestemming zijn er een aantal functieaanduidingen opgenomen:

- Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Hierbinnen is maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende voorzieningen zoals een tuin toegestaan. Daarnaast is binnen het bouwvlak bij deze aanduiding ondergeschikte overnachting (in de duur van de overnachting per medewerker/groom) door tegelijkertijd maximaal 4 medewerkers (grooms) toegestaan. Zelfstandige bewoning door medewerkers/grooms is niet toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is tevens een bed & breakfast toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een, maximaal aan drie zijden met wanden gesloten, overkapping toegestaan van maximaal 5 meter hoog. Dit ten behoeve van het (uit het zicht) stallen van vrachtwagens en materiaal. Tevens is ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van sport - voorwaardelijke verplichting' opgenomen. Hiermee wordt gezorgd dat deze overkapping aan de zuidzijde groen wordt aangekleed en in stand gehouden. Dit om het zicht vanuit de omgeving op deze overkapping te beperken.

Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

Gemengd-13

In deze bestemming is de al ruim twintig jaar bestaande horecavoorziening in de vorm van een restaurant toegestaan tot een maximum bruto vloeroppervlakte 500 m² en is een fitnesscentrum/sportschool toegestaan met een maximum bruto-vloeroppervlakte van 450 m². Het verstrekken van logies is niet toegestaan in deze horecavoorziening. Verder zijn de gronden onder andere bestemd voor bijbehorende groenvoorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, verhardingen, speelvoorzieningen en terras.

Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

5.2.3 Dubbelbestemmingen

Het plan bevat verder twee zogenaamde dubbelbestemming. Een dubbelbestemming valt als het ware over "onderliggende" materiële bestemmingen heen en houdt beperkingen in voor de bouw-, aanleg- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Een dubbelbestemming dient dus een specifiek ruimtelijk belang en is vaak eerder in het gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke bouwverordening, vastgelegd. Hierna worden de dubbelbestemmingen beschreven.

Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' is, conform gemeentelijk beleid opgenomen ter bescherming van de in grond potentieel (te verwachten) aanwezige archeologische relictten. De gebieden met deze bestemming heeft een beschermingsregime gekregen met een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' is het verboden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de eindbestemmingen te bouwen indien de oppervlakte meer dan 500 m² betreft en de ondergrondse diepte (in de grond) meer dan 0,3 meter bedraagt. Dit ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond. Een dezelfde bepaling geldt ook voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Voor archeologische dubbelbestemming geldt verder dat het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning af kan wijken voor het bouwen of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden overeenkomstig de regels van de eindbestemmingen. Dat wil zeggen dat op die manier gebouwd kan worden met een grotere oppervlakte en een grotere ondergrondse diepte indien op basis van bijvoorbeeld een ingesteld archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

Waarde - Archeologie hoge verwachting

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' is, conform gemeentelijk beleid opgenomen ter bescherming van de in grond potentieel (te verwachten) aanwezige archeologische relictten. De gebieden met deze bestemming heeft een beschermingsregime gekregen met een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' is het verboden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de eindbestemmingen te bouwen indien de oppervlakte meer dan 200 m² betreft en de ondergrondse diepte (in de grond) meer dan 0,3 meter bedraagt. Dit ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond. Een dezelfde bepaling geldt ook voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Echter hier zijn geen belangen van de partners aanwezig, want gelegen in de bebouwde kom waarbij het feitelijk gaat om het op dezelfde wijze bestemmen van een manege gaat waarbij 'slechts' een nieuw gebouw wordt toegestaan. Indien partners van mening (zouden) zijn dat dit wel het geval is konden zij een zienswijze indienen, wat zij niet gedaan hebben, over het ontwerpplan.

6.2 Zienswijzen

6.2.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022' (toen nog 'Valkenburglaan 1, 2019' genaamd) heeft vanaf 29 mei 2019 gedurende zes weken, dus tot en met 9 juli 2019 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn 2 zienswijzen ingediend. In de Staatscourant van 29 mei 2019 en in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe' van 29 mei 2019 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in de bibliotheek te Renkum en in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 8 mei 2019 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de 'Rijn en Veluwe' en op de gemeentelijke website. Hierin stond vermeld dat de verwachting was dat het ontwerpbestemmingsplan over twee tot circa vijf weken ter inzage zou worden gelegd. Op 15 mei 2019 is deze kennisgeving in verkorte vorm ook bekend gemaakt in de Hoog en Laag.

Op 22 april 2020 is een eerste besluitvorming geweest over de ingediende zienswijzen, de toenmalige reacties daarop en het vaststellen van het bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'. De gemeenteraad heeft toen besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen / geweigerd het bestemmingsplan vast te stellen. Tegen dat besluit is vervolgens beroep ingesteld door de eigenaar van Valkenburglaan 1 / initiatiefnemer van het bestemmingsplan. Op 7 april 2021 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in het beroep en het beroep gegrond verklaard. De Raad van State heeft het besluit (de weigering) vernietigd omdat het (samengevat) niet gemotiveerd was. De uitspraak houdt in dat opnieuw besloten moet worden 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.

Dus nu dient ook opnieuw gereageerd en besloten worden op de eerder ingediende zienswijzen.

Hierna zijn de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien.

6.2.2 zienswijze 1

zienswijze 1

Adres: Vijf Dorpen in 't Groen, Postbus 65, 6865 ZH, Doorwerth

Ontvangst zienswijze: 5 juli 2019

Inboeknummer: 99927

samenvatting zienswijze:

Hierbij dient de vereniging haar zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Valkenburglaan 1. De vereniging heeft vier bezwaren tegen dit plan:

1. het is op diverse punten zo onduidelijk, dat het leidt tot rechtsonzekerheid;
2. het beloont slecht gedrag door illegale activiteiten te legaliseren;
3. het is in strijd met het vigerende beleid;
4. het is in strijd met de Europese regels ter bescherming van de natuur.

Hierna licht reclamant deze bezwaren toe. Aan het einde van de zienswijze geeft reclamant nog enkele adviezen, onder andere om het plan aan te passen.

1- Onduidelijkheid

"Het doel van het voorliggend plan is om het vigerende plan te actualiseren en aan te passen aan de nieuwe, deels vergunde, plannen. Dat betekent dat het gebruik van het restaurant en de sportschool in dit plan zullen worden geconsolideerd en dat het kantoor in dit plan mogelijk zal worden gemaakt", zo lezen we in § 1.1. van het ontwerpbestemmingsplan. Maar voor de inwoner van de gemeente is het vrijwel ondoenlijk te achterhalen:

- a) hoe het complex uiteindelijk gebruikt gaat worden;
- b) welke illegale activiteiten er in dit plan worden "geconsolideerd";
- c) welke bouw- en sloopwerkzaamheden door de nieuwe eigenaar zonder vergunning zijn uitgevoerd;
- d) en welke vergunningen achteraf aan de nieuwe eigenaar zijn of worden verleend.

Volgens het vigerende bestemmingsplan (2014) mag er een horecagelegenheid zijn op het complex, echter ondergeschikt aan en ten dienste van de manegefunctie en zonder logies (art. 21.1). Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een manege, een bedrijfswoning, en op de aanduiding gemengd: kantoren, sportschool/fitnesscentrum en horeca uitgezonderd logies. Daarnaast is een 'bed and breakfast' toegestaan. De vroeger gedoogde horecafunctie van sportkantine naar restaurant wordt nu gelegaliseerd met een officiële bestemming horeca, en zonder logies wordt omzeild met een bedrijfswoning en een 'bed and breakfast'. Al met al lijkt het erop dat er een nieuw bedrijfscomplex wordt gesticht. Welke waarborgen zijn er dat de eigenaar dit complex passend gaat invullen, dus met gevoel voor de schoonheid van de omgeving en de nabijheid van Natura 2000 gebied? Zonder waarborgen hebben wij daar weinig vertrouwen in. De huidige eigenaar blijkt er namelijk een handje van te hebben om tegen alle regels in en met weinig gevoel voor zijn omgeving, aan de slag te gaan (zie punt 2). Wat gaat dat straks worden, als dit ontwerpbestemmingsplan wordt aangenomen?

Reclamant geeft aan heel veel moeite hebben moeten doen om bij de ODRA en op het gemeentehuis te achterhalen wat er nu precies met het bestemmingsplan verandert, maar nog steeds heeft reclamant geen absolute duidelijkheid. Een voorbeeld is Bijlage 1 van het plan (Cultuurhistorische studie en beeldkwaliteitsplan), waarin staat dat de dressuurhal met 11 meter zal worden verlengd, omdat dit nodig zou zijn om met paarden te kunnen springen. In de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan (Afbeelding 4.2) is de rijhal echter niet verlengd: paarden kunnen blijkbaar

ook in een hal van 40 m lang springen. Maar op die plankaart staan dan weer wel een kantoor en een overkapping ingetekend die in Bijlage 1 ontbreken. Beide bouwwerken hebben toch duidelijk invloed op de beeldkwaliteit, zou je zeggen. Ook Afbeelding 4.7 van het ontwerpbestemmingsplan correspondeert niet met de plankaart van Afbeelding 2.2 (die op zijn kop en met onleesbaar kleine teksten is weergegeven). Waar moeten we nu vanuit gaan? Er staan naast de tuinmanswoning grote bomen getekend die inmiddels zijn gekapt en waar met de nieuwe brede uitweg weinig ruimte meer voor is. En er is meer dat niet correspondeert: zie Figuur 1 (Bijlage).

Een ander voorbeeld vinden we in § 4.3. (p. 24), waar wordt gesproken over een 'particuliere wedstrijdhal'. Wat betekent dat? Buurtbewoners vrezen dat daar evenementen gaan plaatsvinden met aanzienlijk verkeer- en parkeeroverlast. Er wordt echter gemeld dat de behoefte aan parkeerruimte 'waarschijnlijk' zal afnemen. Hoe waarschijnlijk is waarschijnlijk? Tevens wordt gemeld dat in de toekomstige situatie aan de zijde Sonnenberglaan op eigen terrein tien extra parkeerplaatsen plus twee parkeerplaatsen voor vrachtauto's worden gerealiseerd. Waar komen die parkeerplaatsen? Ze staan niet ingetekend in Afbeelding 2.2.

Paragraaf 2.3. (p.14) meldt dat de bomen op de locatie geïnventariseerd zijn en zoveel als mogelijk behouden blijven. Een overzichtskaart van de bomen ontbreekt echter, en dat doet het ergste vrezen voor de toekomst van veel bomen. Zie het lot van monumentale bomen in het park achter het voormalige hotel Dreyeroord te Oosterbeek. Daar was ook een inventarisatie gemaakt, en hebben de ontwikkelaars zich met medeweten van de gemeente niet gehouden aan de afspraak deze bomen zorgvuldig te behouden.

2. Witwassen van illegale activiteiten

Sinds 1968 is op het betreffende terrein veel groen verwijderd om er vervolgens grote bouwwerken te plaatsen die volledig detoneren met de omgeving. Daarbij schroomde de toenmalige eigenaar niet om stelselmatig de grenzen van het bestemmingsplan en de door de gemeente verleende vergunningen te overschrijden. Als een stal bijvoorbeeld een bepaalde maat mocht hebben, ging hij daar rustig een paar meter overheen. Als hij daarbij een gemeentelijk historisch voetpad meenam, werd dat gedoogd. Achteraf heeft de gemeente zijn handelwijze zonder te handhaven toegestaan, evenals de clandestiene vestiging van een restaurant. Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zal het restaurant legaliseren, maar waarom toch deze beloning van slecht gedrag? (door de vorige eigenaar weliswaar, maar de huidige eigenaar wist waaraan hij begon toen hij het complex aankocht).

Het terrein is recentelijk verkocht als "bedrijfsterrein". Daarna heeft de gemeente Renkum het stuk land achter het huis Sonnenberglaan 5 (de 'moestuin') aan de nieuwe eigenaar verkocht. Die heeft alvast een voorschot genomen op de bestemmingsplanwijziging door beton te storten en allerlei bouwsels neer te zetten waarvoor grotendeels geen vergunning was of is verleend en waarvan het twijfelachtig is of die in het kader van het vigerende bestemmingsplan en de nabijheid van Natura 2000 wel verstrekt (hadden) mogen worden.

Reclamant heeft geconstateerd dat de aanpassingen aan het terrein al in 2018 zijn begonnen, in strijd met het vigerende bestemmingsplan (Figuur 2; maar zie ook Afbeelding 1.3 van het ontwerpbestemmingsplan, waarop te zien is dat in april 2018 al groen is gesloopt). Enkele specifieke activiteiten die volgens reclamant niet waren of zijn vergund (en ook niet vergunbaar zijn volgens het overgangsrecht zoals beschreven in artikel 10.1.3 van het vigerende bestemmingsplan):

- In § 2.2. (p. 12) staat dat de horecagelegenheid, die volgens het huidige bestemmingsplan een ondergeschikte functie heeft, allang een zelfstandige horecagelegenheid is geworden. Deze illegale situatie wordt in het nieuwe bestemmingsplan gelegaliseerd.
- Door het vergelijken van foto's van Google Earth, genomen op 9 juli 2017 en 16 juli 2018 is goed

te zien dat op de grens van de oostzijde van de oude manege en de nieuwe paardenbak (voormalige moestuin) veel groen, waaronder diverse bomen, is verwijderd (Figuur 2, Figuur 3, Figuur 4). Reclamant heeft geen aanvraag of verlening van omgevingsvergunningen voor de kap van deze bomen kunnen vinden. Op 28 juni 2019 liet de behandelend ambtenaar reclamant schriftelijk weten: *"Deze bomen zijn daar in de tijd spontaan 'opgeschoten'. Veel van die bomen waren 'vergunningvrij' volgens de gemeentelijk bomenverordening ... Overigens zijn er inmiddels al weer een heel aantal bomen (circa 20) teruggeplaatst (meer dan er gekapt zijn)".* Dit antwoord suggereert ten onrechte dat spontaan opgeslagen bomen een aparte categorie in de bomenverordening vormen en het vergoelijkt de vernielzucht van de initiatiefnemer. Een boete voor de kap van vergunningplichtige bomen, zou meer op zijn plaats zijn geweest. De initiatiefnemer heeft inderdaad bomen terug geplant, maar die zullen vanwege hun stakerige karakter de gebouwen minder aan het zicht voortrekken dan voorheen.

- Bij de aanleg van de oprit zijn een vijftal forse bomen gekapt (Figuur 5). Er is echter slechts vergunning verleend voor het kappen van drie bomen (onder zaaknummer 195268964 op 9 augustus 2018). Vreemd en verwarrend is het dat op 12 maart 2019 een vergunning is aangevraagd voor het verwijderen van boomstronken (zaaknummer 195292050). Stronken van welke bomen waren dat?
- Op 6 maart 2019 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van de in § 2.3 (p. 14) genoemde stapmolen (zaaknummer 1952915350) (Figuur 7, Figuur 8). Op 1 mei 2019 heeft de vereniging een handhavingsverzoek ingediend, aangezien de nieuwe stapmolen al in aanbouw was. Op het handhavingsverzoek van reclamant heeft de vereniging nooit antwoord ontvangen. Op 17 mei 2019 werd de omgevingsvergunning verleend.
- Op 18 mei 2019 is een omgevingsvergunning aangevraagd (zaaknummer 195297908) voor het plaatsen technische ruimte, zwembad, containeropslag en overkapping. De aanvraag heeft reclamant we niet op de gemeentepagina gevonden (gecontroleerd vanaf week 10) en de omgevingsvergunning was in week 25 nog niet verleend. De aanvraag lijkt op een veegactie waarbij allerlei illegale bouwsels alsnog worden gelegaliseerd. Dat geldt in elk geval voor de technische ruimte (bouw na melding stilgelegd. Figuur 6) en de overkapping.
- De aanvraag van 18 mei 2019 voor de overkapping wordt vermeld in § 2.3 (p. 14) van het ontwerpbestemmingsplan. Die overkapping dient voor het stallen van vrachtwagens en opslag van materiaal. Dit betreft het stalen bouwwerk dat al een tijd in aanbouw is en dat zeer zichtbaar is vanaf de Sonnenberglaan (Figuur 7, Figuur 9, Figuur 10, Figuur 11). Op 28 juni 2019 liet behandelend ambtenaar reclamant echter schriftelijk weten dat de overkapping valt onder de wettelijke regeling voor vergunningsvrij bouwen. Dit oordeel lijkt volgens reclamant onjuist: volgens richtlijnen in de brochure 'Vergunningsvrij bouwen' (min. van BZK, 2018) kan alleen vergunningsvrij gebouwd worden op een achtererf en mag de 'dakvoet' niet hoger zijn dan 3 m. De overkapping staat volgens reclamant echter op het voorerf (voorbeeld 5 van de brochure) en hij heeft een dakvoet van 5 m hoog.
- Op 14 mei 2019 is een aanvraag gedaan voor het plaatsen van een mast, ook buiten het bouwvlak, voor bewaking met camera. Volgens artikel 21.2.2.b en -c van het vigerende bestemmingsplan mogen vlaggenmasten en lichtmasten niet hoger zijn dan 8 meter. De huidige mast is naar schatting ongeveer 15 meter hoog en bevat apparatuur die we niet herkennen als bewakingscamera (Figuur 12). De ODRA heeft reclamant op 20 mei gemeld dat er geen vergunning voor was verleend. Zij hebben een bouwstop ingesteld maar de mast is al gerealiseerd.
- Volgens de ODRA is op 15 januari 2019 vergunning verleend voor een uitrit aan de Sonnenberglaan (Figuur 13, Figuur 14). Deze uitrit voldoet volgens de ODRA niet. Hij is te breed en zou moeten worden teruggebracht tot het oorspronkelijk ingediende plan. De uitrit is gerealiseerd ten koste van het nodige groen (Figuur 5). Hij is verkeerstechnisch heel ongelukkig, zeker als hier met grote paardentrailers over wordt gereden. De veiligheid voor de veelal oudere bewoners van de appartementen langs de Sonnenberglaan komt in het gedrang wanneer ze daar

wandelen. Verschillende belangenverenigingen van bewoners hebben reclamant hierop geattendeerd. Thans is het nog een verkeersluw gebied.

- Voor de verplaatsing van de paardenbak naar het terrein van de voormalige moestuin achter Sonnenberglaan 5 (Figuur 7), heeft reclamant wij geen vergunning gezien. Overigens is de bak niet verplaatst. Er zijn er nu twee, waarvan de nieuwe is voorzien van een betonnen rand. De bouw lijkt te anticiperen op het nieuwe bestemmingsplan, dat nog niet van kracht is.
- Grote delen van het terrein en de voormalige moestuin zijn horizontaal gemaakt, zodat er aan de zuidzijde een terreinsprong van meer dan een meter is ontstaan die deels met een betonnen keermuur wordt gestut (Figuur 8, Figuur 15, Figuur 16, Figuur 17). De ophoping is gedaan door puin te storten. Voor het grondverzet is nooit een vergunning afgegeven.
- Met de nu reeds uitgevoerde herinrichting van het complex is er helemaal niets meer over van het oude voetpad dat liep van de Sonnenberglaan richting het noorden. Dit voetpad staat in het beeldkwaliteitsplan prominent als kwaliteitselement ingetekend (oranje pijlen in Figuur 1, stippellijn in Figuur 4). Voor zover wij weten is er nooit een vergunning voor de vernieling van dit voetpad afgegeven.

"Dit zorgt voor de planologische vertaling van de eerdere verleende vergunningen, de feitelijke situatie, de veranderde bedrijfsvoering en het mogelijk maken van het kantoor", zo lezen we in het ontwerpbestemmingsplan. Het is dezelfde houding die de gemeente wat betreft dit gebied inderdaad al sinds 1968 vertoont. In die zin is het consequent te noemen. Of het achteraf akkoord gaan met voldongen feiten behoorlijk beleid genoemd mag worden, is twijfelachtig. Wat hebben bestemmingsplannen en handhavingsverzoeken nog voor nut, als dit college zo makkelijk wettelijke overschrijdingen belooft? Als het bovendien dit gedrag verdedigt met een bestemmingsplantekst die soms meer wegheeft van een ronkende reclamefolder, uitgegeven en door de 'initiatiefnemer'?

"De huidige eigenaar zorgt ook voor een grondige renovatie van het complex, waardoor het gedeeltelijk verwaarloosde complex aan kwaliteit zal winnen en beter zal worden ingepast in de omgeving".

Hoe komt het college erbij dat het terrein er verwaarloosd bijlag? Waarom spreekt het college van 'renovatie', dat immers het "herstellen en wanneer nodig gedeeltelijk vernieuwen van een bestaand pand is, waardoor het weer bruikbaar wordt naar de huidige maatstaven en normen" (wikipedia). Voldeed het pand dan niet meer aan de huidige maatstaven en normen, en, zo ja, wiens maatstaven en normen waren dat dan? Dan de bewering dat het complex "beter zal worden ingepast in de omgeving", waar bestaat die verbetering concreet uit? Het ontwerpbestemmingsplan is daar niet duidelijk over.

Voor het gemak gaat het bestemmingsplan ervan uit dat die horecagelegenheid er nu eenmaal staat en dat die bij de uitbreiding dus een gegeven is: *"Bij horecagelegenheid (restaurant) zijn geen cijfers voor de verkeersgeneratie bekend. Er is hier sprake van een bestaande situatie, die met het nieuwe plan niet zal wijzigen. In de verdere berekening wordt hier daarom geen rekening gehouden"* (§ 4.3). Ja, dat komt de initiatiefnemer natuurlijk wel goed uit, maar volgens reclamant hoort de nulsituatie niet de toestand te zijn na jarenlang gedogen, maar de situatie die op het toetsmoment wel legaal was. Het niet meenemen van bezoekers aan het thans illegale restaurant is voor de initiatiefnemer gunstig bij de berekening van de luchtkwaliteit (§ 4.4).

3. Strijdigheid met ruimtelijk beleid

Volgens de provincie Gelderland kenmerkt het deelgebied waarin Valkenburglaan 1 ligt zich door "cultuurhistorische waarden van de landgoederen, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, sprengen en beken en boerderijen". Dit zijn waarden waar rekening mee dient te worden gehouden bij de opstelling van een bestemmingsplan. Dat is naar de overtuiging van

reclamant niet gebeurd bij het ontwerpbestemmingsplan.

Nergens in het ontwerpbestemmingsplan worden de gemeentelijke beleidsplannen LandschapsBasisplan (LBP) en Groenstructuurplan genoemd. Hoofdstuk 4.1. van het LBP zegt: *"Het LandschapsBasisPlan is geen juridisch bindend document zoals een bestemmingsplan of een bomenverordening. Wel dient het LandschapsBasisPlan als input bij de actualisatie van bestemmingplannen of verordeningen"*. Dat is dus niet gebeurd. Op pagina 10 van het LBP staat een schema op met de titel: "Een verbeelding van de samenhang van het LandschapsBasisplan met overige beleidsplannen en het bestemmingsplan". Uit het schema blijkt dat de link tussen aan de ene kant het bestemmingsplan en aan de andere kant het Groenstructuurplan, de Bomenverordening, de Landgoederenvisie en Water Stroomt via het LBP loopt.

Het Groenstructuurplan (GSP) gaat vooral, maar niet uitsluitend, over het openbare groen. Hoofdstuk 3.2 (p. 31-34) van het GSP meldt o.a. *"in de gemeente Renkum hebben vele belangrijke groenstructuren zich vanuit het verleden een plaats verworven binnen de stedelijke structuur en is het wenselijk om deze duurzaam te behouden"*. Een historische groenstructuur is zeker (nog) aanwezig op het voormalige landgoed de Sonnenberg, maar met het beoogde bestemmingsplan gebeurt er weinig met de wens die structuur duurzaam te behouden.

Op de Groenstructuurkaart van Oosterbeek is te zien dat de Sonnenberglaan en de Valkenburglaan (ter hoogte van de manege) vallen onder de categorie 'hoofdbomenstructuur'. Aan de Sonnenberglaan zijn al een paar bomen gekapt voor het realiseren van de toegangsweg. In het ontwerpbestemmingsplan (p. 24) staat dat in de toekomst meer parkeerplaatsen op het terrein bij de Sonnenberglaan kunnen worden gerealiseerd. Dat zal de kwaliteit van de hoofdbomenstructuur en de algemene groenstructuur rond het terrein verder aantasten.

Ook geeft de Groenstructuurkaart aan dat er een zichtlijn is op het terrein ten oosten van de manege (agrarische enclave). De ingrepen in het groen aan de oostzijde van het terrein (voormalige moestuin) tasten deze zichtlijn ingrijpend aan.

In de gemeentelijke landgoederenvisie (2018) wordt (p.56) voor landgoed de Sonnenberg gepleit de samenhang met het aangrenzende landschap te bezien, akkers open te houden en natuurwaarden te vergroten. Belangrijke waarden zijn openheid en de hechte relaties tussen het landgoed en zijn omgeving. Het conceptbestemmingsplan doet afbreuk aan deze waarden.

Paragraaf 3.4.2 van het ontwerpbestemmingsplan betoogt dat het plan zou passen binnen het kader van de Ruimtelijke Visie 2025, omdat zowel de panden als de terreininrichting worden verbeterd en hiermee de ruimtelijke kwaliteit van de locatie zou worden versterkt. Deze beoordeling is subjectief, dat kan haast niet anders, maar wij kunnen met geen mogelijkheid inzien dat het vernielen van groen, het storten van beton, het neerzetten van bouwwerken, het legaliseren van een restaurant (400 m²) en het aantrekken van publiek daarvoor en voor de nieuwe sportschool (300 m²), de manege, het nieuwe kantoor of de nieuwe 'bed and breakfast', zouden bijdragen aan die kwaliteitsverbetering. Dat wordt helemaal duidelijk als reclamant kijkt naar de woning op Sonnenberglaan 5, een gemeentelijk monument dat nu geheel wordt ingeklemd en daardoor lijkt te worden opgeslokt door zijn buurman (Figuur 9). Dit doet afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische beleving van het monument. Net als een waardevol schilderij een zorgvuldige omgeving verdient, zo verdient het gemeentelijke monument dat ook. We accepteren het toch ook niet als een olieverfschilderij van de destijds in Oosterbeek residerende Gerard Bilders tegen het gebouw van de Blokker wordt gespijkerd? Het monumentje is een belangrijk attentiepunt in een toeristische wandelroute (www.wandeleninoosterbeek.nl).

4. Strijdigheid met Europese wetgeving

Het terrein grenst direct aan Natura-2000 gebied met een natuur die 'zeer kwetsbaar' is voor atmosferische vermisting en verzuring. Volgens onze informatie betekent dit dat de stikstofbelasting beneden de kritische depositiewaarde van 1400 mol/ha/jaar dient te blijven. Een studie van het RIVM uit 2017, opgenomen in het Compendium voor de leefomgeving, geeft aan dat ter plaatse van het complex deze kritische depositiewaarde nu reeds wordt overschreden.

Het ontwerpbestemmingsplan is niet getoetst op overschrijding van de kritische depositiewaarde voor de natuur, alleen op mogelijke schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging voor burgers bij stadswegen (daar is de gebruikte NIMB-tool voor bedoeld). Bovendien is daarbij het onjuiste uitgangspunt gehanteerd dat de verkeersbewegingen van het illegale restaurant niet hoeft te worden meegewogen, omdat: "Er is hier sprake van een bestaande situatie, die niet het nieuwe plan niet zal wijzigen".

Besluit

Reclamant verzoekt dit bestemmingsplan drastisch te herzien en daarna opnieuw voor commentaar ter inzage te leggen:

1. Die nieuwe versie dient volkomen transparant te zijn over zaken die met het plan achteraf worden gelegaliseerd en welke werkzaamheden nu daadwerkelijk worden uitgevoerd. Helderheid is van groot belang voor een eerlijk speelveld.
2. Bovendien dient het nieuwe plan rekening te houden met de landschappelijke inbedding van het complex. Dat betekent concreet dat een aantal door initiatiefnemer zonder vergunning uitgevoerde werkzaamheden dienen te worden teruggedraaid, dus:
 - a. afbreken van de overkapping benoorden het tuinmanshuisje;
 - b. herstel van het reliëf;
 - c. herplant van illegaal gekapte bomen;
 - d. verwijderen van de grote mast;
 - e. herstel van het historische voetpad.
3. Bovendien betekent dit dat op het terrein moet worden afgezien van het restaurant, het kantoor en de sportschool: dergelijke verkeer aantrekkende functies passen niet in de rustieke omgeving en in de nabijheid van een zeer kwetsbaar Natura-2000 gebied.

reactie:

Deel A: Algemene reactie / uitleg:

Bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2014'

Het hiervoor geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 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, paardenrijbakken, stapmolens, keermuren en lichtmasten) en ondersteunende horeca. Ter plaatse is horeca ten dienste van de bestemming toegestaan. 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 niet toe. Qua bebouwing gaat het om het nieuwe kantoor en qua functies gaat het om het kantoor, de al ruim meer dan 20 jaar bestaande zelfstandige horeca, de hoge mast ten behoeve van beveiligingscamera's, het realiseren van bed & breakfast (o.a. in de al jaren bestaande woonruimte boven de horeca) en de inmiddels met een tijdelijke omgevingsvergunning onherroepelijk vergunde sportschool. De sportschool is, na vergunningverlening door het college, eind 2019 in gebruik genomen.

Nieuw bestemmingsplan:

In het voorliggende nieuwe ontwerpbestemmingsplan heeft het terrein opnieuw de bestemming 'Sport - Manege'. Daardoor verandert er niets aan de toegestane bedrijfsvoering van de manege (bijvoorbeeld pensionstalling, spring- en wedstrijdhal, gewone manege enz.). Alles wat al mocht mag nu nog steeds.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de maximale toegestane bouwhoogtes van gebouwen in het bouwvlak en bouwwerken, zoals lichtmasten, keermuren en dergelijke gelijk gebleven als in het vorige bestemmingsplan.

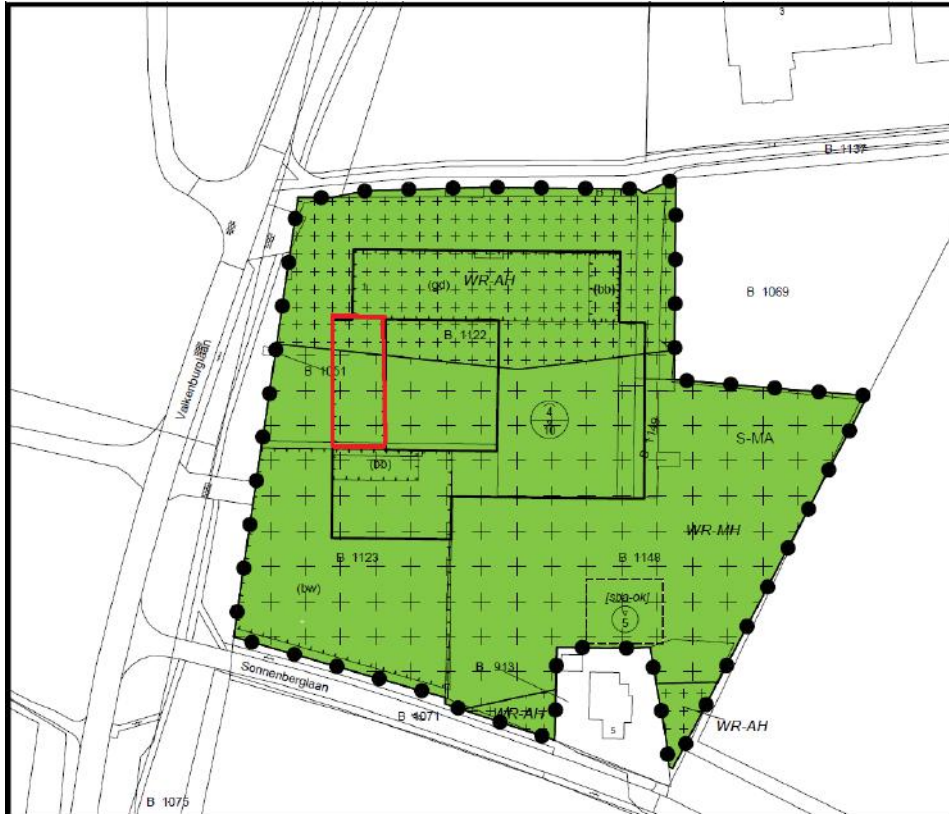
Met de aanduiding 'bedrijfswoning' is de bestaande bedrijfswoning wederom weergegeven; maar nu is ook, conform de feitelijke situatie, ook de privétuin daarin opgenomen. Ter plaatse van het nieuwe kantoor is nu een bouwvlak opgenomen (dit is nieuw). Ter plaatse van de bestaande horeca, het vergunde fitnesscentrum en het nieuwe kantoor is de bestemming 'gemengd' opgenomen. Daarbinnen zijn deze functies toegestaan, maar wel met een maximale vloeroppervlakte. Verder is de aanduiding 'bed & breakfast' opgenomen ter plaatse van de reeds vele jaren bestaande en in gebruik zijnde slaapruiimte boven de horecafunctie en daar waar enkele stallen zaten in de bedrijfswoning. Hier kan bed & breakfast geboden worden en kunnen medewerkers (grooms) van de manege kortdurend overnachten.

Ook is de nieuwe, in het zuidoosten, (in aanbouw zijnde) overkapping ten behoeve van het uit het zicht stallen van vrachtwagens opgenomen met de aanduiding 'overkapping'. Hierbij is een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen waarmee wordt geregeld dat deze overkapping met groen wordt aangekleed en daarmee zoveel mogelijk uit het zicht wordt gehaald.

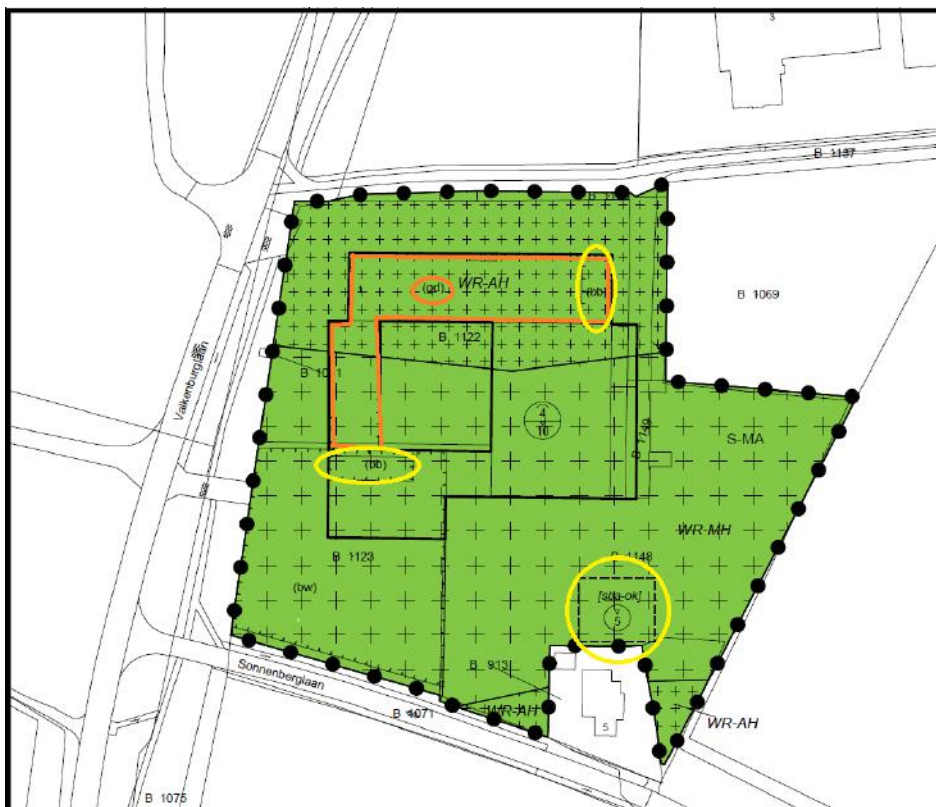
Samengevat zorgt het nieuwe ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019' voor een aantal toevoegingen, te weten:

- een nieuw gebouw in de vorm van een kantoor;
- de legalisatie van de al meer dan 20 jaar bestaande zelfstandige horeca;
- een bewakingscameramast;
- de sportschool (in de voormalige paardenstal);
- enkele woon- / slaapvertrekken in de panden voor medewerkers/grooms en/of een bed & breakfast;
- een net iets hogere overkapping (maximaal 5,5 meter), voor het uit het zicht stallen van o.a. vrachtwagens, dan reeds vergunningvrij kan worden gerealiseerd (maximaal 5 meter). Initiatiefnemer wil namelijk op de overkapping zonnepanelen plaatsen. Daardoor wordt de overkapping net iets hoger dan 5 meter en vergunningplichtig.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de toevoegingen (globaal) weergegeven



Afbeelding: nieuw bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019' t.o.v. bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'



Afbeelding: nieuwe aanduidingen in het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019' t.o.v.

bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' (oranje is de aanduiding 'gemengd' en geel de bed & breakfast en de overkapping').

Achtergrond bestemmingsplan en activiteiten:

De initiatiefnemer en eigenaar van Valkenburglaan 1 had medio 2018 de wens om een nieuw kantoorgebouw voor eigen gebruik te realiseren op het terrein en om de stallen om te zetten naar een sportschool. Ook wilde de initiatiefnemer enkele vertrekken/ ruimtes inrichten als slaapruidtes voor grooms, bezoekers en derden in het kader van bed & breakfast. Voor de sportschool heeft de initiatiefnemer daarom eind 2018 een vergunning aangevraagd. Deze vergunning kon onder bevoegdheid van het college worden afgegeven (net als die voor de bed & breakfast). Het bestemmingsplan hoefde hier niet per sé voor aangepast te worden. Het nieuwe kantoorgebouw kon echter niet zonder bestemmingsplanwijziging (bevoegdheid gemeenteraad) mogelijk gemaakt worden.

Omdat er daarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig was heeft de gemeente aangegeven om dan een nieuw bestemmingsplan te willen maken voor het hele perceel en daarin ook meteen alles goed te willen opnemen en regelen. De gemeente wilde dan ook de bestaande horeca eindelijk goed vastleggen en ook de sportschool en bed & breakfast planologisch te regelen. Daarom is door de gemeente gevraagd om de vergunning voor de sportschool niet aan te vragen voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (met daarin opgenomen de hele visie voor het gebied). Ondanks dat initiatiefnemer haast had met deze vergunning heeft hij in februari 2019 de vergunningsaanvraag daarvoor ingetrokken.

De verwachting was dat het bestemmingsplan niet lang na terinzagelegging (29 mei t/m 9 juli 2019) ter vaststelling zou worden aangeboden aan de gemeenteraad (september-oktober 2019). Dan zou daarna de vergunning voor de sportschool opnieuw aangevraagd kunnen worden en worden verleend op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft daarop op 30 juli 2019 opnieuw een vergunning aangevraagd voor de sportschool (vergund op 6 november 2019).

Echter, door ingediende zienswijzen, de commotie die hierdoor en door de activiteiten op het terrein ontstond, de stikstofuitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 en diverse extra werkzaamheden van de ambtelijke organisatie heeft het vaststellen van het bestemmingsplan langer geduurd dan eerder gepland.

In de tussentijd heeft de initiatiefnemer diverse bouwactiviteiten uitgevoerd / in gang gezet die (bijna) allemaal pasten in het toen nog geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' (en die ook passen in het nieuwe bestemmingsplan) of die vergunningvrij waren, zoals:

Toegestaan in het oude en nieuwe bestemmingsplan:

- de aanleg van een keermuur (maar wel een vergunning nodig, en gekregen omdat het past in het bestemmingsplan);
- lichtmasten (maar wel vergunning nodig, en gekregen omdat het past in het bestemmingsplan);
- uitbreiding rijhal (vergunningvrij);
- stapmolen (maar wel een vergunning nodig, en gekregen omdat het past in het bestemmingsplan);
- verbouwing woning (deels vergunningvrij en deels een vergunning nodig, en gekregen omdat het past in het bestemmingsplan);
- aanleg paardrijbak (geen vergunning nodig voor ophogen/afgraven);
- bouw overkapping tot 5 meter hoogte (vergunningvrij), dan wel passend in het bestemmingsplan (oud en nieuw).

Niet (geheel) passend in oude maar wel in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan:

- verbouwing paardenstal tot sportschool (bouwactiviteiten toegestaan, alleen functiewijziging niet passend in oude bestemmingsplan). Het college van burgemeester en wethouders is bij wet bevoegd om een vergunning te mogen verlenen voor een tijdelijke afwijking (tijdelijke functiewijziging). Daarvoor is geen bestemmingsplanwijziging nodig. Zie voor een nadere uitleg het hiervoor genoemde bij het onderdeel 'Achtergrond bestemmingsplan en activiteiten';
- mogelijk maken bed & breakfast. Het college van burgemeester en wethouders is bij wet bevoegd om een vergunning te mogen verlenen voor een (tijdelijke) afwijking (tijdelijke functiewijziging). Daarvoor is in geen bestemmingsplanwijziging nodig. Zie voor een nadere uitleg het hiervoor genoemde bij het onderdeel 'Achtergrond bestemmingsplan en activiteiten';
- de technische ruimte voor het zwembad bij de bedrijfswoning (deze was net iets groter, mede door een aangebouwde overkapping, dan toegestaan in het oude bestemmingsplan). Hiervoor is een vergunning verleend, een afwijking van het oude bestemmingsplan, via ene bevoegdheid van het college. Hiervoor is dus geen bestemmingsplanwijziging nodig;
- bouw hoge beveiligingsmast (past niet in het oude bestemmingsplan). Hiervoor was een vergunning aangevraagd maar die nog niet verleend, want die kan alleen met vergund worden na een bestemmingswijziging. Inmiddels (najaar 2021) is de mast weggehaald.

Overige vergunningen die niets met het oude en nieuwe bestemmingsplan te maken hebben:

- De kap en herplant van enkele bomen heeft plaatsgevonden op basis van de Bomenverordening (het bestemmingsplan, oud en nieuw, regelt hier niets over);
- De aanleg / aansluiting van een uitrit op de Sonnenberglaan is geregeld via een uitritvergunning (het bestemmingsplan, oud en nieuw, regelt hier niets over).

De bebouwing ter plaatse bestaat in de huidige situatie uit een U-vorm. Met het nieuwe kantoor wordt het open gedeelte van de bebouwing bebouwd en wordt het een gesloten vorm in de vorm van een 'O'. Hierdoor ontstaat de vorm van een hoeve / hof met binnenterrein. De nieuwbouw sluit aan binnen de bestaande bebouwing, qua massa en hoogte en architectuur. De bebouwing ligt op enige afstand van de weg en zal zich voegen in de bestaande bebouwing. De sportschool is een passende nieuwe functie als vervanging van de oude stallen. Deze functie ligt op ruime afstand van woningen in de buurt en er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig / inmiddels gerealiseerd. Het al meer dan 20 jaar bestaande restaurant krijgt nu eindelijk de zelfstandige horecafunctie die het in feite al die tijd al had. Het gebruik als zelfstandige horeca valt onder het 'overgangsrecht' van het huidige (en het daarvoor geldende) bestemmingsplan en mag daarmee onbeperkt worden voorgezet. Het is echter wettelijk niet toegestaan dit gebruik wederom onder het overgangsrecht te laten vallen (in het nieuwe bestemmingsplan). Daarom wordt dit nu zo vastgelegd.

Samengevat:

Het initiatief en ontwerpbestemmingsplan gaat in hoofdzaak uit van de nieuwbouw van een nieuw kantoor. Tegelijkertijd zorgt het ook voor het planologisch vertalen / vastleggen van de al eerder verleende en onherroepelijke vergunning (voor 10 jaar) voor de sportschool, een net iets hogere overkapping dan vergunningvrij toegestaan is, het bieden van een bouwtitel voor de beveiligingsmast, het toestaan van bed & breakfast in een bestaande woonruimte boven de horeca en enkele ruimtes in / boven de oude vervallen stallen in de bedrijfswoning en het eindelijk juist bestemmen van de ruim meer dan 20 jaar bestaande horecafaciliteit aldaar.

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen, het besluit van de gemeenteraad van 22 april 2020,

de uitspraak van de Raad van State van 7 april 2021 en de door initiatiefnemer voorgestelde aanpassing van 20 april 2020:

Zoals vermeld is, verandert er met het nieuwe bestemmingsplan niets aan de toegestane bedrijfsvoering van de manege (bijvoorbeeld pensionstalling, spring- en wedstrijdhal, gewone manege enz.). Alles wat al mocht mag nu nog steeds. Daarvoor is ook de bestemmingsplanwijziging niet nodig.

Vooraf voor het nieuw te bouwen kantoor is de bestemmingsplanwijziging destijds nodig en in procedure gebracht. Als kantoor niet gewenst was door initiatiefnemer, zou er wellicht helemaal geen bestemmingsplanwijziging zijn opgestart. Discussie over de bedrijfsvoering van de manege is daarom niet relevant voor dit bestemmingsplan. De sportschool / fitness is inmiddels met een omgevingsvergunning vergund.

Inmiddels is de aangepaste manege ingericht en in werking. Dat geldt ook voor de sportschool / fitness. De huidige situatie wijst uit dat er geen (grootschalige) extra verkeer is ontstaan / dan wel dat er geen (extra) verkeersonveilige situaties zijn ontstaan. De uitrit aan de Sonneberglaan is ruim genoeg aangelegd, het voetpad langs de Sonnenberglaan is opnieuw aangelegd.

Zoals vermeld heeft de gemeenteraad op 22 april 2020 het toen ter besluitvorming voorliggende bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020' niet vastgesteld. Op 20 april 2020 had de initiatiefnemer, rekeninghoudend met de zienswijzen en de eerder geuite opmerkingen van enkele raadsfracties de gemeenteraad een voorstel gedaan tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Daar is toen (nog) niets mee gedaan (ook vanwege de korte termijn voor besluitvorming). Op 7 april 2021 heeft de Raad van State aangegeven dat de besluitvorming overgedaan moet worden / opnieuw moet plaatsvinden.

Met dat allemaal in het achterhoofd heeft de gemeente er op aangedrongen om (meer) tegemoet te komen aan de opmerkingen van de gemeenteraad en de ingediende zienswijzen.

Dat heeft geleid tot een flinke aanpassing in het nu het nieuwe bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019' en het niet vastgestelde bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'.

Inmiddels (najaar 2021) is de hoge beveiligingsmast is weggehaald. Dit naar aanleiding van de zienswijzen, uw handnavingsverzoek en het (aangepaste) standpunt van de gemeente. Dit zorgt er dus ook voor dat de bestemmingsplanregeling voor de hoge mast daarom uit het bestemmingsplan is / wordt weggehaald. Een dergelijk hoge mast is daarom niet meer toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan.

Ook is naar aanleiding van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente en de aanpassing die de initiatiefnemer al op 20 april 2020 heeft voorgesteld besloten de nieuwbouw van het kantoor te laten vervallen. Daardoor is het nieuwe bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan vervallen. Ook is de toegevoegde functie voor een kantoor weggehaald. Daardoor blijft het bouwvlak gelijk aan het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Een nieuw gebouw is dus niet meer mogelijk. Het bouwvlak blijft dus gelijk aan het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'.

Verder is ook besloten om het volgende aan te passen:

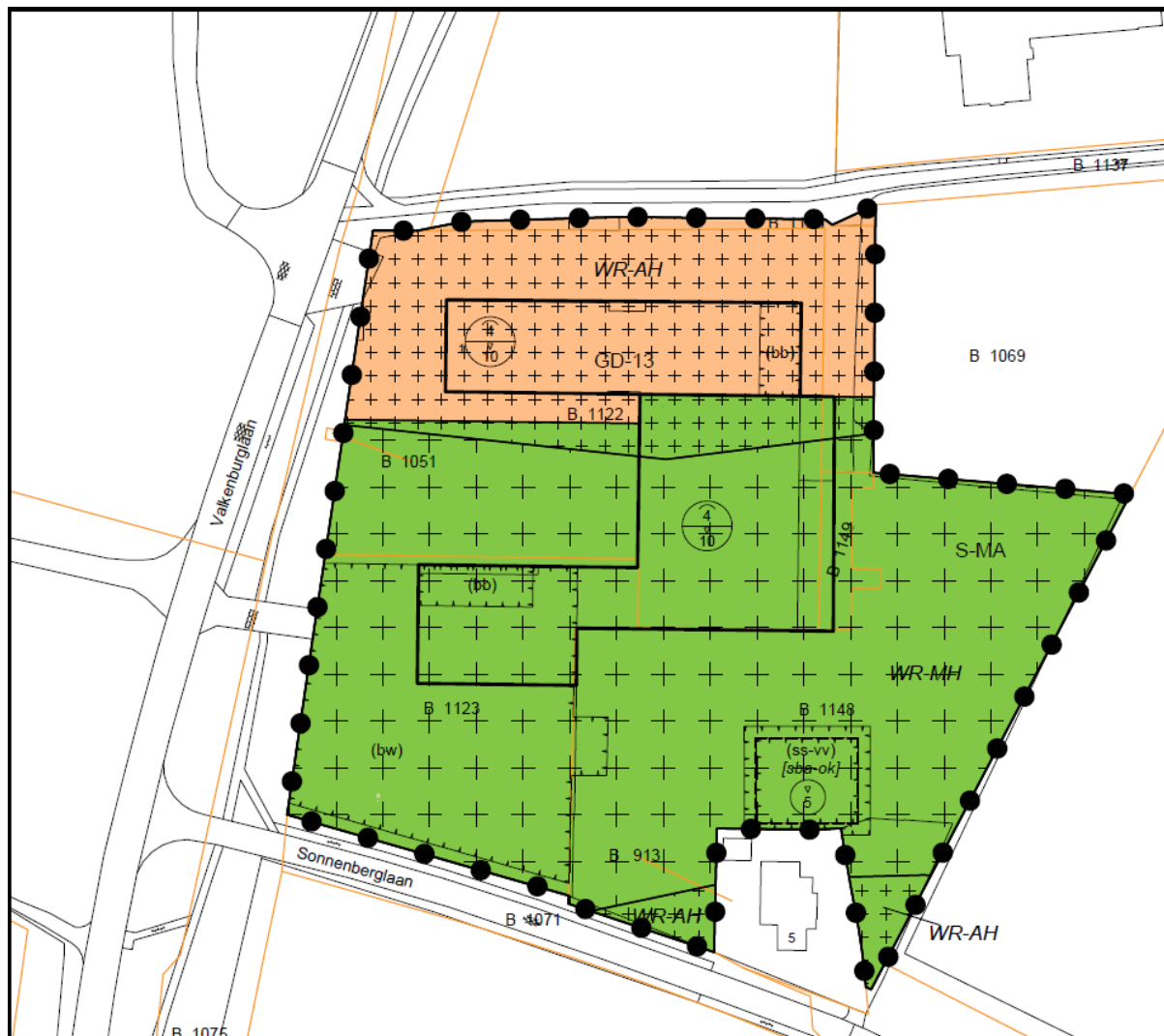
De maximale bouwhoogte van de overkapping is verlaagd van 5,5 naar 5 meter. daarmee kan die overkapping maximaal even hoog zijn als reeds toegestaan is op basis van het oude

bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' (bouwwerk, geen gebouw, zijde tot 5 meter). Die extra halve meter was bedoeld om op de overkapping nog zonnepanelen te kunnen plaatsen. Maar die plannen zijn nu vervallen waardoor die halve meter niet meer nodig is.

ter plaatse van de sportschool en het restaurant was de sport-manege-bestemming gehandhaafd in het ontwerpbestemmingsplan. Daar was de aanduiding 'gemengd' aan toegevoegd om daarmee o.a. ook het gebruik als restaurant en sportschool toe te staan. Besloten is dat het niet gewenst is om beide functies (sport-manege en sportschool/restaurant) toe te staan op die locatie. We willen dat er ook in de toekomst geen paarden en manege-gebruik meer toegestaan zijn op dat gedeelte van het terrein. Dus daarom is de sport-manege-bestemming ter plaatse vervallen en vervangen door de bestemming 'gemengd-13' waarin alleen een sportschool en een restaurant zijn toegestaan. Dat zorgt er voor dat de bestaande een vergunde situaties bestemd worden en de manegefunctie verkleind wordt. In feite is de bestemmingsplanwijziging nu alleen nog maar een functiewijziging geworden naar functies die er al (heel lang) zijn; te weten het restaurant en de vergunde sportschool.

De wijzigingen zijn ook vermeld in hoofdstuk 6.3 (ambtshalve aanpassingen).

Dit leidt tot de volgende verbeelding van het bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022' (zie ook hoofdstuk 1 van de toelichting)



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

Deel B: Inhoudelijke reactie:

Ad. 1. Onduidelijkheid

Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor is beschreven bij 'A: Algemene reactie / uitleg'. Zoals daar vermeld is verandert er in het nieuwe bestemmingsplan niets aan de toegestane bedrijfsvoering van de manege (bijvoorbeeld pensionstalling, spring- en wedstrijdhal, gewone manege enz.). Alles wat al mocht mag nu nog steeds. Daarvoor is ook de bestemmingsplanwijziging niet nodig. Vooral voor het nieuw te bouwen kantoor was de bestemmingsplanwijziging nodig en in procedure gebracht. Als kantoor niet gewenst was door initiatiefnemer, zou er wellicht helemaal geen bestemmingsplanwijziging zijn opgestart. Discussie over de bedrijfsvoering van de manege is daarom niet relevant voor dit bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd en is onderbouwd hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Daar wordt naar verwezen. Inmiddels zijn die parkeerplaatsen (ten behoeve van de sportschool) al gerealiseerd (dat is toegestaan zonder vergunning op basis van het oude en nieuwe bestemmingsplan. Ook blijkt duidelijk uit de afbeeldingen 2.2 en 2.5 van de toelichting dat er extra parkeerplaatsen komen (en deels inmiddels al zijn) voor de sportschool (aan de zijde van de Valkenburglaan) en de manege (aan de zijde van de Sonnenberglaan).

Ad. 2. Witwassen van illegale activiteiten

Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor is beschreven bij 'A: Algemene reactie / uitleg' en naar de gegeven reactie bij Ad. 1. Daar kan het volgende aan worden toegevoegd. Wat er ook van waar is, voor het voorliggende bestemmingsplan is het niet relevant wat er in het (verre) verleden bij een vorige eigenaar heeft plaatsgevonden.

Reclamant heeft in de tussentijd reacties gehad op ingediende handhavingsverzoeken over diverse (bouw)activiteiten op het terrein. Ook heeft reclamant in de tussentijd reactie ontvangen (beslissing op bezwaar) op een door reclamant ingediend bezwaar tegen de overkapping. Uit die beslissing op bezwaar blijkt dat die overkapping, zoals gebouwd, inderdaad vergunningvrij is. Later is daartegen beroep ingesteld door reclamant. De rechtbank heeft daar in 2021 uitspraak overgedaan waarbij deze van mening was dat de overkapping qua ligging net niet vergunningvrij zou zijn. Daartegen hebben wij hoger beroep ingesteld. De zitting daarover moet nog plaatsvinden. Mocht die overkapping uiteindelijk toch niet vergunningvrij blijken te zijn (qua ligging) dan past die overkapping sowieso in het nieuwe en oude bestemmingsplan ('Oosterbeek-Noord-2014' want het betreft een 'bouwwerk, geen gebouw zijde'). Op dit punt verandert er in het nieuwe bestemmingsplan niets ten opzichte van het oude bestemmingsplan.

Deze handhavingsverzoeken en bezwaren staan echter los van het bestemmingsplan. Deze zaken hadden betrekking op vergunningen die of vergunningvrij waren, of al toegestaan waren op basis van het oude bestemmingsplan dan wel die met een tijdelijke vergunning via de bevoegdheid van het college zijn verleend.

In paragraaf 4.3 en 4.4 van de toelichting is uitgebreid en juist onderbouwd hoe het (wettelijk) zit met verkeer en o.a. luchtkwaliteit. Hier wordt dan ook naar verwezen.

Door reclamant wordt vermeld dat er een oud voetpad zou zijn die liep van de Sonnenberglaan richting het noorden. Aangegeven wordt dat dit voetpad prominent in het beeldkwaliteitplan (bijlage

1 van het bestemmingsplan) staat ingetekend/. reclamanten geven aan dat voor zover zij weten er nooit een vergunning is verleend voor de vernieling van dat voetpad.

Hierover kan vermeld worden dat dit restant van een historische pad/route nooit een planologische bescherming had en ook niet is opgenomen in welk gemeentelijk of provinciaal beleid dan ook. Tot circa twee jaar geleden was deze oude structuur ook niet meer aanwezig en zichtbaar op het terrein. Dit was dichtgebouwd met bouwwerken en opslag van materiaal en ook deels dichtgegroeid. Initiatiefnemer heeft echter zelf de wens gehad om deze historische structuur weer (deels) zichtbaar te maken. Voor het plangebied is een 'Cultuurhistorische studie' gemaakt (bijlage 1). Daaruit kwam deze structuur naar voren. Hierin is aangegeven dat initiatiefnemer die oude structuur, voor zover mogelijk, wilde herstellen (voor zover mogelijk). Daar is geen wens of opdracht vanuit de gemeente voor gegeven. Uiteraard staan we hier wel achter. Inmiddels is die noord-zuid structuur weer zichtbaar gemaakt op het eigen terrein. Zie de navolgende afbeeldingen.



Afbeelding: oude structuur / zichtlijn weer aanwezig (kijkrichting naar het noorden)



Afbeelding: oude structuur / zichtlijn weer aanwezig (kijkrichting naar het zuiden)

Ad. 3. Strijdigheid met ruimtelijk beleid

Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor is beschreven bij 'A: Algemene reactie / uitleg' en naar de gegeven reacties bij Ad. 1. en Ad. 2..

Ook wordt verwezen naar de ambtshalve wijzigingen die zijn aangegeven bij paragraaf 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en naar de bijbehorende paragrafen. 3.4.3, 3.4.4 en 3.4.5. Daarin uitgebreid ingegaan op het Groenstructuurplan 2017-2027, het LandschapsBasisPlan 2017 en de Visie Landgoederen en Buitenplaatsen 2018. Voor al deze sectorale visies geldt dat het voorliggende bestemmingsplan geen effecten heeft op die visie / niet in strijd is met deze visies en dat deze visies geen (dwingende) eisen stellen aan de locatie Valkenburglaan 1 waarmee het bestemmingsplan rekening moet houden.

Reclamant geeft aan dat de provincie Gelderland het gebied van Valkenburglaan 1 kenmerkt als een gebied met 'cultuurhistorisch waarden van landgoederen, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, sprengen en boerderijen'. Aangegeven wordt dat dit waarden zijn waarmee rekening moet worden gehouden en dat dat niet is gebeurd in het voorliggend bestemmingsplan.

Het is echter niet duidelijk waar reclamanten naar verwijzen (bijvoorbeeld de Omgevingsvisie of Omgevingsverordening van de provincie Gelderland, en dan naar welk onderdeel daarvan). Daarnaast zijn dit wel hele algemene waarden, die lijken op een cultuurhistorische gebiedsanalyse van een heel groot gebied. Dit zegt niets (dwingend) over Valkenburglaan 1. Verwezen wordt hiervoor naar hetgeen hiervoor is beschreven bij 'A: Algemene reactie / uitleg' en naar de gegeven reacties bij Ad. 1. en Ad. 2..

LandschapsBasisPlan 2017

Verwezen wordt hiervoor naar hetgeen hiervoor is beschreven bij 'A: Algemene reactie / uitleg' en naar de gegeven reacties bij Ad. 1. en Ad. 2. en naar paragraaf 3.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het LandschapsBasisPlan is een sectoraal visiedocument en doet geen concrete uitspraken over Valkenburglaan 1 (en dus ook geen richtinggevende en dwingende opmerkingen richting een nieuw bestemmingsplan voor dat perceel. Wel wordt daarin aangegeven dat de ten oosten daarvan gelegen akker open moet blijven. Die akker is echter geen onderdeel van het voorliggend bestemmingsplan, en wordt ook niet aangetast door het bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan voor Valkenburglaan 1 maakt geen (grote) nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bestemming van het terrein verandert ook niet ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Daarmee heeft het plan geen invloed op het LandschapsBasisPlan en het LandschapsBasisPlan ook geen effect/invloed op het bestemmingsplan.

Groenstructuurplan 2017-2027

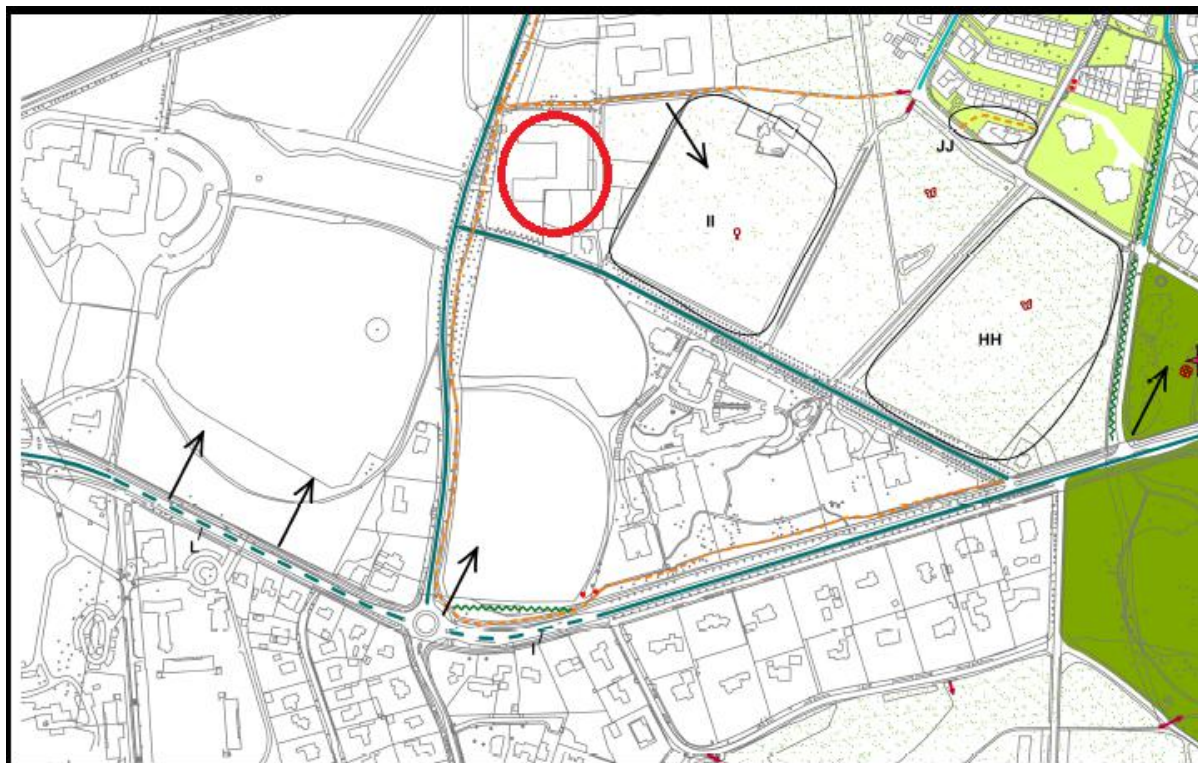
Verwezen wordt hiervoor naar hetgeen hiervoor is beschreven bij 'A: Algemene reactie / uitleg' en naar de gegeven reacties bij Ad. 1. en Ad. 2. en naar paragraaf 3.4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De locatie Valkenburglaan 1 ligt niet in de bebouwde kom / bebouwd gebied, als bedoeld in het Groenstructuurplan, maar net wel/niet in het overgangsgebied/buitengebied. Het Groenstructuurplan doet geen (concrete) uitspraken over deze locatie. Dit blijkt ook uit Dorpsdocument Oosterbeek.

Op de kaart voor de verbindingswegen van het buitengebied 'Groenstructuur verbindingswegen' wordt uitsluitend de Valkenburglaan genoemd als 'laan'. De Sonnenberglaan wordt daarin niet genoemd. Op de kaart van het Dorpsdocument Oosterbeek (zie onderstaande afbeelding) staat de (laanbeplanting van de) Valkenburglaan en de Sonnenberglaan genoemd als 'hoofdbomenstructuur' verder staat de agrarische akker aan de oostzijde van de Valkenburglaan 1 genoemd . Hierover staat:

'Valkenburglaan / Hartensteinlaan (agrarische enclave). In aansluiting op landgoed de Sonnenberg het landschappelijk karakter van de agrarische enclave versterken door het toevoegen van enkele strategisch geplaatste boomgroepen of solitaire bomen.'

Dit heeft geen effect / relatie met Valkenburglaan 1. Op de kaart staat ook een te behouden zichtlijn aangegeven vanaf fietspad tussen de Valkenburglaan (tussen Valkenburglaan 1 en Valkenburglaan 3) naar de Beelaertslaan (langs Sonnenberglaan 3). Deze zichtlijn gaat vanaf het fietspad bij Valkenburglaan 3 naar de eerder genoemde akker. Deze zichtlijn ligt ruim buiten Valkenburglaan 1 en heeft geen enkele invloed op Valkenburglaan 1 en andersom.



Afbeelding: detail groenstructuurplan, Dorpsdocument Oosterbeek (rode cirkel is planlocatie).

De laanbeplanting van de Sonnenberglaan is niet aanwezig ter plaatse van Sonnenberglaan 5 en de uitrit van de Valkenburglaan 1 op de Sonnenberglaan. Daar staan geen laanbomen langs de weg op gemeentelijke grond. Dit is ook te zien op de kaart van het Dorpsdocument Oosterbeek van het Groenstructuurplan. Op die kaart staan namelijk de aanwezige (laan) bomen ingetekend. Het Groenstructuurplan doet geen uitspraak om hier laanbeplanting te realiseren/maken. Dit in tegenstelling tot vele andere locaties in de gemeente. Ten oosten van de locatie Sonnenberglaan 5 is aan beide zijden van de weg een dubbele rij laanbomen (beuken) aanwezig. Ten westen van Sonnenberglaan 5, ter plaatse van de bedrijfswoning van Valkenburglaan 1, is alleen aan de noordzijde een bomenrij (beuken) aanwezig (enkele rij).

De kap van bomen en de bijbehorende herplant zijn geregeld in de Bomenverordening en niet in het groenstructuurplan en ook niet in het bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan voor Valkenburglaan 1 maakt geen (grote) nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Laat staan dat die van invloed zijn op de (niet aanwezige) laanbeplanting ter plaatse van de uitrit op de Sonnenberglaan. Ter plaatse van de aangelegde uitrit op de Sonnenberglaan en naast Sonnenberglaan 5 staat wel een cluster van enkele bomen (beuken) op eigen terrein, op enige afstand van de weg. Met een kapvergunning zijn daar (begin 2019) een paar bomen gekapt ten behoeve van de inrit (waarbij een herplantverplichting op het perceel is opgelegd en uitgevoerd), maar de meeste bomen staan daar nog. Het groene beeld is daardoor ter plaatsen niet onevenredig aangetast. Het Groenstructuurplan spreekt zich niet concreet uit over de locatie Valkenburglaan 1. Het nieuwe bestemmingsplan past binnen het Groenstructuurplan.



Afbeelding: luchtfoto voorjaar 2014 (bomengroep op eigen terrein, geen onderdeel van (openbaar) hoofdgroenstructuur van de Sonnenberglaan)



Afbeelding: luchtfoto voorjaar 2019 (bomengroep op eigen terrein, geen onderdeel van (openbaar) hoofdgroenstructuur van de Sonnenberglaan)

Visie Landgoederen en Buitenplaatsen 2018

Verwezen wordt hiervoor naar hetgeen hiervoor is beschreven bij 'A: Algemene reactie / uitleg' en naar de gegeven reacties bij Ad. 1. en Ad. 2. en naar paragraaf 3.4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Om de bijzondere kwaliteiten van de landgoederen en buitenplaatsen recht te doen is een serie thema's geformuleerd die de visie inhoud geven. De thema's vormen de leidraad aan de hand waarvan de terreinen hersteld en doorontwikkeld kunnen worden. Nagegaan wordt hoe om te gaan met de historische groenaanleg en met eventuele plannen voor nieuwbouw op de terreinen. Bezien wordt hoe het met de natuur gesteld is en of daarin verbeteringen zijn aan te brengen zijn. Ook de uitbreiding

van het recreatieve potentieel en het verbeteren van de toegankelijkheid van de terreinen worden benoemd. Tot slot komt ook het beheer van de gebieden aan bod. Met elkaar dekken de thema's de diversiteit aan onderwerpen af die met de instandhouding en kwaliteitsverbetering van de landgoederen en buitenplaatsen samenhangen.

Thema's

1. Bezie de locaties in samenhang met het aangrenzende landschap
2. Blaas het landschapsontwerp nieuw leven in
3. Vergroot de natuurwaarden van de gebieden
4. Benut het recreatieve potentieel van de landgoederen, buitenplaatsen beter
5. Verbeter de toegankelijkheid van de terreinen
6. Denk in gebouwensembles
7. Stel een meubilair- en materialencatalogus voor de landgoederen en buitenplaatsen op
8. Stem het beheer af op het landschapsontwerp en op de natuur

Voormalig Landgoed Sonnenberg.

Op het ten noorden van de Utrechtseweg gelegen Landgoed Sonnenberg is het landhuis in de jaren '50 van de vorige eeuw vervangen door een rusthuis. Begin deze eeuw werd dit huis vervangen door een reeks appartementengebouwen. Het landgoed wordt gekenmerkt door een stelsel monumentale beukenlanen. Vanaf de Utrechtseweg gezien bepalen enkele groepen grote bomen het beeld.



Afbeelding: Visie Landgoederen en Buitenplaatsen 2018, deelgebied De Sonnenberg

Valkenburglaan 1

De locatie Valkenburglaan 1 ligt in het gebied van voormalig Landgoed Sonnenberg. In de visie Landgoederen en Buitenplaatsen is de Valkenburglaan 1 (maar ook de Valkenburgflat) niet expliciet opgenomen op kaart. De akkers er omheen wel. Valkenburglaan 1 wordt ook niet genoemd als oorspronkelijke bebouwing van het landgoed. Voor Valkenburglaan 1 worden geen concrete ambities uitgesproken of doelstellingen geformuleerd.

Voor het landgoed als geheel worden de volgende thema's genoemd. Met daarachter de concrete doelstellingen/ ambities.

Kansen

1. Bezie de locaties in samenhang met het aangrenzende landschap

- Het open houden van de akkers is essentieel voor de beleving van het landgoed

3. Vergroot de natuurwaarden van de gebieden

- *Ga mogelijkheid na om maisakkers om te vormen naar hooiland*

6. Denk in gebouwenensembles

- *Mocht Parkflat De Valkenburght op termijn vervangen worden door nieuwbouw, ga dan uit van een open verkaveling*

7. Stel meubilair- en materialencatalogi voor de landgoederen en buitenplaatsen op

- *Gebruik voor het buitenmeubilair de landgoedstijl*

8. Elk landgoed, elke buitenplaats vergt specifieke vormen van beheer

- *Elk terreintype van het landgoed (bos, parklandschap) vraagt een eigen vorm van Beheer*

Conclusie voor Valkenburglaan 1:

Concreet zijn de kansen / wensen voor De Sonnenberg zijn voor thema 1 (samenhang aangrenzend landschap): *'het open houden van de akkers is essentieel voor de beleving van het landgoed'* en voor thema 3 (vergroten natuurwaarden): *'de mogelijkheid nagaan om maisakkers om te vormen naar hooiland'*. Dit heeft geen effect/relatie met Valkenburglaan 1.

Hetgeen reclamant hierover zegt in de zienswijze is dus niet (geheel) juist (teksten verkeerd samengevoegd). Reclamant geeft aan:

'In de gemeentelijke landgoederenvisie (2018) wordt (p.56) voor landgoed de Sonnenberg gepleit de samenhang met het aangrenzende landschap te bezien, akkers open te houden en natuurwaarden te vergroten. Belangrijke waarden zijn openheid en de hechte relaties tussen het landgoed en zijn omgeving. Het conceptbestemmingsplan doet afbreuk aan deze waarden.'

De visie Landgoederen en Buitenplaatsen geeft dus heel iets anders aan, namelijk:

- thema 1 (samenhang aangrenzend landschap): *'het open houden van de akkers is essentieel voor de beleving van het landgoed'*. Dit (de akkers) heeft geen effect/relatie met Valkenburglaan 1.
- thema 3 (vergroten natuurwaarden): *'de mogelijkheid nagaan om maisakkers om te vormen naar hooiland'*. Dit (de akkers) heeft geen effect/relatie met Valkenburglaan 1.

Ad. 4. Strijdigheid met Europese wetgeving

Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor is beschreven bij 'A: Algemene reactie / uitleg' en naar de gegeven reacties bij Ad. 1., Ad. 2. en Ad. 3..

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 mei 2019 ter inzage gelegen. Precies op die dag (29 mei 2019) heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en aangegeven dat de PAS niet past binnen Europese wetgeving. Daarmee is de PAS per die datum vervallen. Voor die uitspraak was in de voorliggende situatie in principe geen (uitgebreide) stikstofberekening / vergunning nodig omdat de uitstoot minder was dan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar (destijds gebaseerd op de PAS). Daarna is die drempelwaarde vervallen en dient onderzocht / onderbouwd te worden wat de eventuele effecten van het plan op stikstof (en daarmee de soorten van het Natura 2000-gebied) zijn. Daarom is na terinzagelegging van het ontwerpplan een Voortoets Wet natuurbescherming uitgevoerd tezamen het bijbehorende Aerius-berekeningen. Daaruit blijkt dat er juist een afname is van stikstof.

Ambtshalve is in de toelichting van paragraaf 4.10 een onderdeel over stikstof toegevoegd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hier wordt dan ook naar verwezen. Zie de navolgende tekst die daar is opgenomen:

'Stikstof

In oktober 2019 is een Voortoets Wet natuurbescherming (Harm Post Advies) uitgevoerd. Deze is, naast onderzoek naar effecten op soorten, mede uitgevoerd om te onderzoeken wat de gevolgen voor het onderdeel stikstof zijn, mede ook naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 waarin de PAS (Programmatiese Aanpak Stikstof) is vervallen. Dit bestemmingsplan lag namelijk in ontwerp ter inzage, precies vanaf 29 mei 2019. Voor die uitspraak was in de voorliggende situatie in principe geen (uitgebreide) stikstofberekening / vergunning nodig omdat de uitstoot minder was dan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar (destijds gebaseerd op de PAS).

De conclusie van het onderzoek (voortoets oktober 2019) is dat de herontwikkeling van de locatie op basis van het uitgevoerde onderzoek gunstig is voor het Natura-2000 gebied 'De Veluwe'. De depositie neemt als gevolg van de ontwikkelingen, mogelijk gemaakt in de vergunde omgevingsvergunningen en in het bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020' sterk af. De reductie gaat eigenlijk nog verder dan de gepresenteerde berekeningen laten zien. Voor de verwarming van het woonhuis (bedrijfswoning) zal geen gas meer worden gebruikt. Dit is in de berekeningen nog niet meegenomen.

Negatieve effecten zijn uit te sluiten en een verdere beoordeling kan achterwege blijven. Het onderzoek is als bijlage Bijlage 4 opgenomen. De bijbehorende Aerius-berekeningen zijn als Bijlage 5 en Bijlage 6 opgenomen.'

Dit houdt in dat er door het nieuwe plan geen strijd is op het gebied van stikstof en de stikstof en daarmee de soorten van het Natura 2000-gebied zijn. Zoals vermeld komt de nieuwbouw van een kantoor te vervallen. Daarmee is het bestemmingsplan niet veel meer dan een functiewijziging van sport-manege in het noorden (waarbij de manegefunctie met het houden van paarden aldaar planologische komt te vervallen) naar het vastleggen van de reeds lange tijd bestaande en deels vergunde situatie met de sportschool en het restaurant. Dat leidt dus een verbetering van de situatie / niet tot een nadelige situatie.

Ad. Besluit

Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor is beschreven bij 'A: Algemene reactie / uitleg' en naar de gegeven reacties bij Ad. 1., Ad. 2, Ad. 3. en Ad. 4..

Aanvullende reactie op:

- punt 1-: Zie de eerder gegeven reacties.
- punt 2a 'overkapping': Deze is, in de huidige vorm, zoals eerder vermeld vergunningvrij (daar loopt nog een rechtsprocedure over) (en die overkapping heeft dus in zijn huidige vorm niets met het bestemmingsplan van doen). Mocht die overkapping niet vergunningvrij zijn (qua ligging) dan past die overkapping sowieso in het nieuwe en oude bestemmingsplan ('Oosterbeek-Noord-2014' want het betreft een 'bouwwerk, geen gebouw zijde'). Op dit punt verandert er in het nieuwe bestemmingsplan niets ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Wel is / wordt nu de maximale bouwhoogte verlaagd naar 5 meter;
- punt 2b 'herstel reliëf': egaliseren is vergunningvrij en de 1 tot 1,5 meter hoge keermuur is al toegestaan op basis van oud bestemmingsplan. Tot 1 meter is deze zelfs vergunningvrij. Hier

verandert er in het nieuwe bestemmingsplan niets ten opzichte van het oude bestemmingsplan;

- punt 2c 'herplant gekapte bomen': herplant gekregen en zelfs meer herplant dan nodig. Echter de kap van bomen wordt niet geregeld in het oude en nieuwe bestemmingsplan, maar in de gemeentelijke Bomenverordening. Dit heeft dus niets met het bestemmingsplan van doen;

- punt 2d 'verwijderen grote mast': Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen eerder is beschreven. de mast is inmiddels weggehaald en ook fde regeling is / wordt uit het bestemmingsplan gehaald;

- punt 2e 'herstel historisch voetpad': Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen eerder is beschreven. Dit heeft niets met het bestemmingsplan van doen. Daarnaast is deze historische structuur inmiddels juist zichtbaar gemaakt.

- punt 3: Verwezen wordt naar alle eerder gegeven reacties. Het nieuwe kantoorgebouw komt te vervallen evenals de kantoorfunctie. Er is dus geen sprake meer van een toename van bebouwing en functies ten opzichte van het geen als bestaat en vergund is (restaurant en sportschool). De sport-manege-functie vervalt in het noordelijk deel. Daarmee vervalt ook de mogelijkheid om daar paarden te stallen. Dit levert allemaal een verbetering op van de eerder planologisch toegestane situatie.

Voor de uitgebreide onderbouwing van de wenselijkheid van de sportschool - fitness en dat het niet in strijd is met gemeentelijke of natuurbeleid 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 8 opgenomen).

conclusie:

De zienswijze leidt samen het ambtshalve aanpassingen tot de volgende wijzigingen:

- het geplande nieuwe bouwvlak voor het kantoor is vervallen;
- de toegevoegde functie voor een kantoor is vervallen;
- de sport-manege-bestemming in het noorden komt te vervallen en wordt vervangen door alleen de bestemming 'Gemengd-13' (alleen sportschool en restaurant);
- de bestemmingsplanregeling voor het toestaan van een hoge (beveiligings)mast is vervallen;
- de bouwhoogte van de overkapping is verlaagd van 5,5 meter naar 5 meter.

6.2.3 zienswijze 2

zienswijze 2

Adres: Sonnenberglaan 76, Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 4 juli 2019
Inboeknummer: 99885

samenvatting zienswijze:

1. Tekst van het Ontwerp Bestemmingsplan.

De indruk wordt gewekt dat het aantal wijzigingen tamelijk beperkt is! Dat is naar de mening van reclamant in het geheel niet het geval. Behalve de interne verbouwingen van stallen, de woning en het restaurant, de oprichting van een fitness centrum, en renovaties buiten beschouwing gelaten zijn er ook nog de volgende ingrijpende wijzigingen aangebracht.

- a. Er wordt een kantoor gebouwd
- b. De stapmolen wordt van binnen de voormalige manege er buiten geplaatst
- c. Een volledig nieuwe overkapping voor vrachtwagens en opslag is toegevoegd
- d. De nieuwe paardrijhal aan de oostzijde is vooraf over de gehele lengte naar schatting een zestal meters verbreed
- e. Dichtbij de woning van de "boswachter" is tussen enkele hoge bomen een zendmast geplaatst
- f. De toegang naar de manege is inclusief nieuwe parkeerplekken naar de Sonnenberglaan verplaatst
- g. In de bestaande beplanting aan de zijde van de Sonnenberglaan zijn fors bomen gekapt (en volgens reclamant niet volledig vervangen)
- h. De bedrijfsvoering verandert compleet en wordt onder meer op fitness en op wedstrijdssport gericht. Er komt ook een bed en breakfast voorziening. Onduidelijk is of er ook al of niet grootschalige wedstrijden plaatsvinden en daarvoor geluidsinstallaties worden voorzien.
- i. Lichtmasten zijn geplaatst

Aan enkele punten wil reclamant enige extra aandacht besteden.

Het aantal paarden in stallen wordt duidelijk minder. Dat betekent nog niet, dat de verkeersfrequentie afneemt. Er zullen voornamelijk externe paardenbezitters per paard of per trailer naar de trainingen komen. Ook de fitness: zal tot toename leiden. Het wordt zeer waarschijnlijk veel drukker dan in de periode, dat er alleen pensionpaarden waren en de horeca werd bezocht. En dat geldt zeker voor de Sonnenberglaan. De berekeningen die in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen zouden wel eens te gunstig kunnen zijn. Het lijkt gewenst om criteria en een controle daarop in het bestemmingsplan op te nemen. Dat zal ook van belang zijn op de toegang aan de Sonnenberglaan, wat wellicht ook nog bezoekers per paard arriveren. Aan de zuidzijde van het perceel zal op de Sonnenberglaan de toe- en afvoer van paarden, bezoekers, paardenvoer, afvoer van mest e.d. tot extra verkeerscomplicaties leiden. Hieraan wordt door de gemeente geen aandacht besteed. De Sonnenberglaan is in feite de enige smalle toegangs- en uitgangsweg voor meer dan 150 appartementen die onder meer aan de Sprengerhof, in de gebouwen van Vilente en in het hele gebied tussen de Sonnenberglaan en de Utrechtseweg aanwezig zijn.

Er is hier sprake van relatief veel verkeer van auto's, vrachtwagens, dienstverleners, fietsers, brommers en voetgangers al of niet met rollators, rolstoelen, scootmobiel e.d. Ook bewoners van de Valkenburgflat wandelen hier.

Het is een gevaarlijke weg als gevolg van onder meer smalle en gedeeltelijk ontbrekende trottoirs. Voetgangers moeten bij ontbreken van een deel van het trottoir de rijweg op.

Regelmatig is er sprake van riskante situaties. Als er sprake is van vrachtwagens of brede voertuigen is er een gerede kans op aanrijdingen met tegenliggers en voetgangers moeten soms de berm in. De toegang tot de manege zal de situatie alleen maar verslechteren.

Wat de paarden betreft wordt in de stukken geen aandacht besteed aan de mestopslag en mestafvoer, eventuele stankoverlast, afvalwater en bodemverontreiniging! Is dat hier niet van belang?

Voorts is het volledig onduidelijk of, en dat ligt in de lijn der verwachting, er ook regelmatig wedstrijden zullen worden gehouden waar veel publiek en omgevingslawaai (geluidsinstallatie) bij betrokken zal zijn. Bewoners aan onder meer de Sonnenberg- en andere lanen zullen hiervan ernstige

overlast ondervinden. Dat zal wellicht ook voor de Valkenburgflat en omwonenden gelden. Het aantal parkeerplaatsen is daarvoor ook zeer onvoldoende. In de afgelopen maanden hebben enkele bijeenkomsten met veel bezoekers plaatsgevonden. De auto's stonden toen in de brede berm bij de manege geparkeerd. Een en ander, en dat geldt ook voor het gehele complex, zal de kwaliteit van de leefomgeving bepaald niet ten goede komen.

Het zou de Gemeente passen om conform hun Ruimtelijke Visie 2025 enige aandacht aan toegangswegen, parkeren, trottoirs e.d. te besteden. Ondanks de vermelding onder paragraaf 3.4.2, dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie verbetert, kunnen daar grote vraagtekens bij worden gezet. De toegang naar de manege via de Sonnenberglaan en de Sonnenberglaan zelf is daar geen fraai voorbeeld van.

In het bestemmingsplan zou onder meer dienen te worden vastgelegd, dat grootschalige wedstrijden, geluidsoverlast, stank en parkeeroverlast niet zijn toegestaan. De verkeerssituatie aan de Sonnenberglaan verdient, mede als gevolg van de nieuwe toegang naar de manege, meer aandacht en adequate verbeteringen dienen te worden overwogen. Voorts is het de vraag of de zendmast in dit bestemmingsplan past.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reacties op zienswijze 1. Daar staat duidelijk dat er in het nieuwe bestemmingsplan niets verandert aan de toegestane bedrijfsvoering van de manege (bijvoorbeeld pensionstalling, spring- en wedstrijdhallen, gewone manege enz.). Alles wat al mocht mag nu nog steeds. Daarvoor is ook de bestemmingsplanwijziging niet nodig.

Vooraf voor het nieuw te bouwen kantoor is de bestemmingsplanwijziging destijds nodig en in procedure gebracht. Als kantoor niet gewenst was door initiatiefnemer, zou er wellicht helemaal geen bestemmingsplanwijziging zijn opgestart. Discussie over de bedrijfsvoering van de manege is daarom niet relevant voor dit bestemmingsplan. De sportschool / fitness is inmiddels met een omgevingsvergunning vergund.

Inmiddels is de aangepaste manege ingericht en in werking. Dat geldt ook voor de sportschool / fitness. De huidige situatie wijst uit dat er geen (grootschalige) extra verkeer is ontstaan / dan wel dat er geen (extra) verkeersonveilige situaties zijn ontstaan. De uitrit aan de Sonnenberglaan is ruim genoeg aangelegd, het voetpad langs de Sonnenberglaan is opnieuw aangelegd.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat het hier bij de door reclamant genoemde hoge (zand)mast helemaal niet gaat om een zendmast maar om een hoge beveiligingsmast.

Inmiddels is de hoge beveiligingsmast is weggehaald. Dit naar aanleiding van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente. De bestemmingsplanregeling voor de hoge mast is / wordt daarom uit het bestemmingsplan weggehaald.

Ook is naar aanleiding van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente en de aanpassing die de initiatiefnemer al op 20 april 2020 heeft voorgesteld besloten de nieuwbouw van het kantoor te laten vervallen. Daardoor is het nieuwe bouwvlak in het bestemmingsplan vervallen. Ook is de toegevoegde functie voor een kantoor weggehaald. Daardoor blijft het bouwvlak gelijk aan het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'.

De gemeentelijke standaardregeling voor het kunnen toestaan van ééndaagse evenementen is weggehaald uit het bestemmingsplan. Blijkbaar riep dat vragen op. Die regeling was en is overigens niet nieuw. Die geldt in ieder bestemmingsplan in onze gemeente. Die regeling is nu ook al ter

plaatse opgenomen en geldend in het huidige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Die regeling was / is aanvullend opgenomen in elk bestemmingsplan naast de regeling van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Die APV maakt een degelijk iets toch al mogelijk. Of dat nou wel of niet in het bestemmingsplan is geregeld. Maar met een bestemmingsplanregeling worden er wel extra toetsingscriteria toegevoegd ten opzichte van de APV.

conclusie:

De zienswijze leidt samen het ambtshalve aanpassingen tot de volgende wijzigingen:

- het geplande nieuwe bouwvlak voor het kantoor is vervallen;
- de toegevoegde functie voor een kantoor is vervallen;
- de bestemmingsplanregeling voor het toestaan van een hoge (beveiligings)mast is vervallen;
- de regeling van artikel 8.1 uit het ontwerpplan voor ééndaagse evenementen is vervallen in het bestemmingsplan.

6.3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

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 Aerius-berekeningen) en is daar in de toelichting bij hoofdstuk 4 op ingegaan. Verder is de uitspraak van de Raad van State van 7 april 2021 als bijlage toegevoegd.

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.

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 (regeling 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. Met deze bestemming is daar geen sport-manege-functie en -gebruik meer toegestaan. Uitsluitend een restaurant en een sportschool / fitness.
- 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.
- de regeling van artikel 8.1 uit het ontwerpplan voor ééndaagse evenementen is vervallen in het bestemmingsplan.

Verbeelding

Op de verbeelding is het volgende aangepast:

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0196ob-va03 van de gemeente Renkum.

1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 *de verbeelding*:

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0274.bp0196ob-va03.

1.4 *aan-huis-verbonden bedrijf*:

een bedrijf, dat in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van (ambachtelijke) producten, dat wil zeggen het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen, en/of leveren van diensten en dat niet krachtens een milieuwet (zoals de wet Milieubeheer dan wel Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vergunning- of meldingplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Dit zijn in ieder geval de volgende bedrijven: fotograaf, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, pottenbakker, (muziek)instrumentenmaker, kaarsenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/analyse/hardwarebouw), traiteur, zadelmaker, koerierdienst, prothesemaker, glazenwasser, reisorganisatie (kleinschalig), reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's, tv's, horloges etc.) en een webwinkel (met zeer beperkte en ondergeschikte opslag ter plaatse). Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.5 *aan-huis-verbonden beroep:*

een dienstverlenend beroep dat, in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, maatschappelijk, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep. Dit zijn in ieder geval de volgende beroepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, therapeut, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlening, logopedie en een internetbedrijf in het bouwen van websites en of het ontwerpen / bouwen /analyse van softwareapplicaties. Ook wordt hieronder verstaan een kapper, schoonheidssalon, hondentrimsalon, pedicure en kinderopvang (alleen in de vorm van 'gastouder') en het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede (detail)handel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis. Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden beroep niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.6 *aanbouw:*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.7 *aanduiding:*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.8 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 *afwijking/afwijken:*

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.10 *andere werken:*

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

1.11 *archeologische waarden:*

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden (archeologische relictten).

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingspercentage:

een in de regels en/of op de verbeelding aangegeven percentage, dat het deel van het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd tenzij in de regels anders is bepaald.

1.14 bed & breakfast:

het door de bewoner(s) van de bijbehorende (bedrijfs)woning bieden van een veelal kortdurend recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt in een deel van de woning of bijbehorend bijgebouw. Bed & breakfast is toegestaan in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen, waarbij minimaal 60% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen de woonfunctie dient te behouden (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen).

1.15 bedrijf:

een inrichting / instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Aan-huis-verbonden beroepen en een garagebedrijf worden hieronder niet begrepen, aan-huis-verbonden bedrijven wel. Detailhandel is bij een bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.16 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.17 bedrijfsvloeroppervlakte (bruto):

de totale vloeroppervlakte van het (de) gebouw(en) / de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf, winkel, horeca of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, toiletten en dergelijke.

1.18 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.19 begane grond:

de eerste bouwlaag (niet zijnde een kelder, souterrain/onderbouw of bij aflopend hoogteverschil in het terrein ter plaatse de daaronder gelegen volledige bouwlaag), dat wil zeggen de bouwlaag ter plaatse van de hoofdtoegang).

1.20 *bestaand bouwwerk:*

een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.21 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 *bijgebouw:*

een (niet voor bewoning bestemd) op zichzelf staand, dat wil zeggen van buiten bereikbaar via een eigen ingang, aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, dat niet in directe verbinding staat, via een deur of andere open verbinding, met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.24 *bouwen:*

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.25 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak.

1.26 *bouwlaag:*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, waarbinnen de vloerhoogte maximaal 1.20 meter varieert, is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain/onderbouw, zolder of vliering.

1.27 *bouwperceel:*

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.28 *bouwperceelgrens:*

de grens van een bouwperceel.

1.29 *bouwvlak:*

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.30 *bouwwerk, geen gebouw zijnde:*

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

1.31 *bouwwerk:*

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.32 *carport:*

een overkapping bedoeld als staanplaats, stalling voor één of meerdere auto's of andere motorvoertuigen.

1.33 *dak:*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.34 *dakkapel:*

een uitspringend dakvenster, bedoeld om de lichtinval te verbeteren en/of het woonoppervlak te vergroten, aangebracht op het hellende dakvlak en minimaal aan de onder- en bovenzijde omgeven door het betreffende dakvlak. Dakvergrotingen die in de goot staan, of zelfs daaronder, of die boven de nok uitsteken zijn dus géén dakkapellen.

1.35 *dakopbouw:*

een dakvergroting/-verhoging, niet zijnde een dakkapel, die of in de goot staat of zelfs daaronder en/of die boven de nok uitsteekt (doortrekken van de nok). Door de dakopbouw verandert het silhouet van het 'oorspronkelijke' dak.

1.36 *detailhandel:*

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt begrepen een winkel.

1.37 *dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:*

een bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, schoonheidsinstituten, fotostudio's, bijkantoren van banken (waaronder geldautomaten) en van sociaal culturele instellingen, makelaarskantoor, assurantiekantoor, postagentschappen, telefoondiensten, internetdiensten, internetcafé's, snelfotoshops, ontwikkelshops, copyshops, videotheken, autorijscholen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen. Een garagebedrijf en een seksinrichting vallen hier niet onder.

1.38 erf- of terreinafscheiding:

een gebouwde voorziening van enig materiaal bedoeld om een perceel of erf, of een deel daarvan af te scheiden, zoals een (tuin)muur en een (tuin)hek. Een erf- of terreinafscheiding hoeft dus in principe niet alleen geplaatst te zijn op een perceelsgrens om als zodanig te worden opgevat. Is een afscheiding bijvoorbeeld geplaatst in het midden van een tuin dan wordt deze ook beschouwd als een erf- of terreinafscheiding. Onder een erf- of terreinafscheiding wordt verder ook verstaan een rasterwerk waarlangs beplanting groeit. Een gegroeide haagbeuk wordt daarentegen niet beschouwd als een gebouwde erf- of terreinafscheiding.

1.39 erkend archeoloog:

een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog die voldoet aan de door en krachtens de Monumentenwet gestelde kwalificaties en eisen (archeologische deskundige).

1.40 evenement:

een één- of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een herdenkingsplechtigheid, braderie, feest, concert, theater, (muziek) voorstelling, show, bioscoopvoorstelling, bijeenkomst, tentoonstelling, (week)markt, thematische markt, snuffelmarkt, (sport)manifestaties of optocht, niet zijnde een betoging. Dit is inclusief en ten dienste van het evenement benodigde, horeca, sanitaire voorzieningen, muziek en detailhandel. Binnen evenementen wordt onderscheid gemaakt in een 'groot evenement' en een 'klein evenement'; voor de uitleg zie de betreffende begrippen.

1.41 fysieke veiligheid:

de veiligheid (onder andere zelfredzaamheid en ramp-/incidentbestrijding en beheersing) voor zover deze afhankelijk is van fysieke factoren die aanleiding kunnen geven tot het ontstaan van branden, ongevallen en rampen.

1.42 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.43 gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, in gebruik geven en het laten gebruiken.

1.44 geohydrologisch onderzoek (kennis over de bodemopbouw):

onderzoek naar grondwater en de bodemstructuur / aanwezige grondsoorten ter plaatse en 2 meter dieper dan het bouwplan en de bijbehorende werkzaamheden in de bodem reiken waarbij onderzocht dient te worden of er leemlagen/kleischotten in de bodem aanwezig zijn. Van belang is dat de bouw niet tot doorbreking of aantasting van leemlagen/kleischotten (hoe dun deze lagen eventueel ook zijn) zal leiden. Doorbreking of aantasting van deze leemlagen/kleischotten leidt namelijk tot het veranderen van de (schijn) grondwaterstand en grondwaterstromen waardoor grondwater niet meer naar de beken zal gaan maar dieper in de bodem zal infiltreren. Dit ondermijnt de ecologische kwaliteit van de beken.

1.45 groot evenement:

meerdaagse evenementen met een maximum van acht per kalenderjaar, waarvan maximaal driemaal per kalenderjaar een kermis of circus, en met een maximum van negen aaneengesloten dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

1.46 helihaven:

een terrein dat permanent is ingericht en uitgerust en geschikt is om te worden gebruikt door hefschroefvliegtuigen, dan wel een platform, dat is aangelegd op een bouwwerk, constructie of vaartuig en dat permanent is ingericht en uitgerust om te worden gebruikt door hefschroefvliegtuigen.

1.47 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.48 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Een hoofdgebouw kan verschillende bouwhoogtes hebben.

1.49 horeca / horecabedrijf:

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een (eet)café, cafetaria, lunchroom, broodjeszaak, restaurant, bistro, grillroom, afhaalzaak dan wel een combinatie van dergelijke bedrijven, het verstrekken van logies (zoals een hotel, bed & breakfast, shortstay, appartementenhotel), het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie (o.a. feestzaal, bruiloften en (kunst)exposities), vergader- en congresaccommodaties en conferentieoorden. Alles eventueel in combinatie met bijbehorende sport- en recreatieve voorzieningen / activiteiten en één en ander al dan niet in combinatie van een vermaaksfunctie (niet zijnde een automatenhal/amusementshal/gokhal) met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Onder horeca wordt niet verstaan coffeeshops, discotheken, partyboerderijen en dergelijke.

1.50 kamerbewoning / kamerverhuur:

het bewonen (bijvoorbeeld via (ver)huur) van één of meer ruimtes binnen een woning, waarbij de bewoners wezenlijke voorzieningen, zoals een entree, keuken, woonkamer en/of sanitaire ruimte, gemeenschappelijk gebruiken met andere bewoners van dezelfde woning.

1.51 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bank- en/of verzekeringswezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen en het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek/afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Hieronder vallen ook congres- en vergaderaccommodaties. Detailhandel is niet toegestaan.

1.52 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.53 keermuur:

een walmuur ter vermindering van de overstort van grond of zand en dergelijke, en/of ter voorkoming van wateroverlast.

1.54 kelder:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, voor personen toegankelijk, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd en dat geheel onder peil is gelegen (en meestal gelegen onder de begane grond).

1.55 klein evenement:

een ééndaags evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder niet begrepen, dat geen of slechts in zeer ondergeschikte mate een commerciële doelstelling heeft.

1.56 lessenaarsdak:

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.57 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.58 nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.59 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.60 nutsvoorziening:

een voorziening uitsluiten of in hoofdzaak gericht op het openbaar nut, dat wil zeggen de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening (gas, elektriciteit, water en warmte), de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water- of wegverkeer, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, voorziening ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.61 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.62 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden. Carports en overkappingen vallen hier niet onder.

1.63 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.

1.64 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.65 peil:

a. in voorkomende gevallen:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg, pad of stoep grenst (dat wil zeggen dat er geen ruimte zit tussen de hoofdtoegang en de weg, het pad of de stoep):
 - de hoogte van die weg, dat pad of die stoep ter plaatse van de hoofdtoegang
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg, pad of stoep grenst:
 - de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw. Bij aan- en uitbouwen geldt de hoofdtoegang van het hoofdgebouw;
3. voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:
 - het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
4. voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:
 - het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde);
5. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.66 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.67 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, escortservice of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

1.68 sekswinkel:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren (plegen te) worden verkocht of verhuurd.

1.69 sociale veiligheid:

de bescherming of het zich beschermd voelen tegen gevaar dat veroorzaakt wordt door of dreigt van de kant van menselijk handelen in de openbare ruimte.

1.70 souterrain/onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer (en meestal gelegen onder de begane grond), waarvan de bovenkant boven het peil, maar overal minder dan 1,20 meter boven peil, is gelegen.

1.71 splitsing van een woongebouw:

het bouwkundig en functioneel in tweeën delen van een gebouw, zodanig dat, met handhaving van het bestaande woongedeelte van het gebouw en zonder uitbreiding, een tweede zelfstandig functionerende woning in het gebouw wordt gemaakt.

1.72 straatmeubilair:

naast hetgeen hieronder wordt verstaan in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto het Besluit omgevingsrecht wordt hieronder voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en (draagconstructies van) reclame.

1.73 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw en waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.74 verdieping:

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.75 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.76 woning / wooneenheid:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Kleinschalige zorgwoningen worden als wonen beoordeeld (en vallen dus onder een 'woning') als de bewoners gezamenlijk één (met een gezinsverband vergelijkbaar) huishouden voeren, er een (behoorlijk) vaste samenstelling en structuur van de woongroep is en het wonen centraal staat en de eventuele zorg en begeleiding daaraan ondergeschikt is.

1.77 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.78 zolder:

een gedeelte van een gebouw, zijnde een laag boven de begane grond en gelegen direct onder het dak, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak (nok) minder bedraagt dan 1,50 meter.

1.79 zorgwoning:

een woonruimte, complex van ruimten, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens bestaande uit tenminste 1 hulpbehoevende op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen en kantoor dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding). Voor dit alles geldt dat deze zorgwoning (net) niet beoordeeld kan worden als zelfstandig wonen, als bedoeld met een woning, en (net) niet met het voeren van een nagenoeg zelfstandig huishouden. Het betreft in feite een ruimte voor intramurale zorg. Zelfstandige zorgwoningen / dan wel een kleinschalig complex van zorgwoningen worden als wonen beoordeeld (en vallen dus onder een 'woning') als de bewoners gezamenlijk één (met een gezinsverband vergelijkbaar) huishouden voeren, er een (behoorlijk) vaste samenstelling en structuur van de woongroep is en het wonen centraal staat en de eventuele zorg en begeleiding daaraan ondergeschikt is.

Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:*

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Deze bepaling geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *de goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de vaststelling van de goothoogte worden goten (c.q. de druiplijn en het boeibord) van ondergeschikte bouwonderdelen zoals dakkapellen niet meegerekend.

2.5 *de hoogte van een windturbine:*

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.6 *de inhoud van een bouwwerk:*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 *aanvullende regels voor de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:*

bij de vaststelling van de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder buitenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren wordt de verticale projectie van het gehele bouwwerk, op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk gemeten.

2.9 aanvullende regels voor de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:

bij de vaststelling van de oppervlakte van een gebouw die geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld / onder de grond is gelegen wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, (bovenwaarts) geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het gebouw.

2.10 aanvullende regels voor de oppervlakte en bebouwingspercentage van een ondergronds bouwwerk buiten een bovengronds bouwwerk:

bij de berekening van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlakte wordt de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken (gebouwen) mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

2.11 ondergrondse diepte:

vanaf het aanliggende oorspronkelijke maaiveld tot aan het diepste punt in de (onder)grond / bodem van de ingreep/bouwwerk, verticaal gemeten. In afwijking van het vorenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': vanaf het ter plaatse geldende peil tot aan de bovenkant van de vloer van de parkeergarage, gelegen in de (onder)grond / bodem, verticaal gemeten.

2.12 algemene aanvullende regels voor de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, liftschachten, muurdammen, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, erkers, balkons, gallerijen, bordessen, trappen, traphekken, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt en de overschrijding voor wat betreft balkons niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 13

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 13'aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. een sportschool / fitnesscentrum, met dien verstande dat de bruto-bedrijfsvloeroppervlakte van de sportschool / fitnesscentrum niet meer mag bedragen dan 450 m²;
- b. horeca, uitgezonderd logies, met dien verstande dat het bruto bedrijfsvloeroppervlak van de horeca niet meer mag bedragen dan huidige bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 500 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is tevens een bed & breakfast toegestaan.

met de daarbij bijbehorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. wegen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. voet- en rijwielpaden;
- i. speelvoorzieningen;
- j. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- k. bos;
- l. tuinen;
- m. terras;
- n. straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- o. gebouwen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- q. andere werken.

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen een bouwvlak is een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
- c. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, hekken en keermuren mag maximaal 2 meter bedragen;

- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 4 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

3.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de fysieke veiligheid.

3.4 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 3.2.1, onder a, en toegestaan dat buiten het bouwvlak gebouwen gebouwd kunnen worden met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximale totale oppervlakte van 50 m².*
- b. *het bepaalde in lid 3.2.2, onder e, en toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van palen en masten maximaal 8 meter mag bedragen.*

3.5 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie(doeleinden) en seksinrichtingen en het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

3.6 afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder a. worden toegestaan dat de maximaal toegestane bruto-bedrijfsvloeroppervlakte aan sportschool / fitnesscentrum wordt vergroot, mits er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is dan wel wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

Artikel 4 Sport - Manege

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. een manege met bijbehorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning met tuin toegestaan, met een maximum van één bedrijfswoning per aanduiding. Daarnaast is binnen het bouwvlak bij deze aanduiding ondergeschikte overnachting (in de duur van de overnachting per medewerker/groom) door tegelijkertijd maximaal 4 medewerkers (grooms) toegestaan. Zelfstandige bewoning door medewerkers/grooms is niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is tevens een bed & breakfast toegestaan.
- d. 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.

met de daarbij bijbehorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. verhardingen;
- g. wegen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. voet- en rijwielpaden;
- j. speelvoorzieningen;
- k. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- l. bos;
- m. tuinen;
- n. terras;
- o. straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- p. gebouwen;
- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- r. andere werken.

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat buiten het bouwvlak maar binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' gebouwen en aangebouwde overkappingen zijn toegestaan met een totale gezamenlijke maximale oppervlakte van 70 m² en een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- b. binnen een bouwvlak is een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
- c. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag binnen het bouwvlak maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd;
- e. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;

- f. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

4.2.2 *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, hekken en keermuren (zoals de afscheiding van paardenbakken) mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning (het hoofdgebouw) maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 4 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (zoals stapmolens) mag maximaal 5 meter bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van overige bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' bij en ten behoeve van een bedrijfswoning en maximaal 3 meter mag bedragen en met een totale maximale oppervlakte van 70 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' tevens een (met maximaal driezijdig met wanden gesloten) overkapping /carport (inclusief inpandige verdieping) toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

4.3 *nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de fysieke veiligheid.

4.4 *afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 4.2.1, onder a, en toegestaan dat buiten het bouwvlak gebouwen gebouwd kunnen worden met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximale totale oppervlakte van 50 m².*
- b. *het bepaalde in lid 4.2.2, onder e, en toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van palen en masten maximaal 8 meter mag bedragen.*

4.5 *specifieke gebruiksregels*

4.5.1 *gebruik in strijd met de bestemming*

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie(doeleinden) en seksinrichtingen en het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

4.5.2 voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - voorwaardelijke verplichting' dient de daar via de daar opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' toegestane overkapping binnen één jaar na het verlenen van de daarvoor benodigde vergunning / dan wel binnen één jaar na de aanleg van de overkapping groen aangekleed / ingepast / aangelegd en duurzaam in stand gehouden te worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwe overkapping. Deze verplichting geldt alleen voor de zuidzijde van die overkapping. De groene aankleding / inpassing binnen de aanduiding 'specifieke vorm van sport - voorwaardelijke verplichting' dient aangelegd te worden met (enkele) bomen en/of struiken en/of het begroeien van de overkapping met bijvoorbeeld klimop. Het doel is dat de zichtbaarheid van de overkapping vanuit de zuidzijde afneemt. Dit kan ook in combinatie met een juiste (donkere) kleurstelling van de wanden van de overkapping.

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, veiligstelling en herstel van de op en in deze gronden verwachte en reeds bekende hoge archeologische waarden.

5.2 bouwregels

5.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van archeologisch onderzoek en de bescherming, de veiligstelling en het herstel van archeologische waarden.

5.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 5.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 200 m²;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 200 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 200 m² wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 200 m² waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

5.3 afwijken van de bouwregels

5.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van het bevoegd gezag, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

5.3.2 afwegingskader

Indien uit ingesteld archeologisch onderzoek/rapport of naar oordeel van een erkend archeoloog blijkt dat de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende regels/voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden behouden;

- b. *de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. *de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;*
- d. *de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.*

5.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden (dan wel de afwezigheid daarvan) van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 5.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

5.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 200 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

- a. *het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;*
- b. *het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen van gronden;*
- c. *het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;*
- d. *het verlagen van het grondwaterpeil;*
- e. *het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;*
- f. *het aanleggen van nieuwe en/of uitbreiden van bestaande van (ondergrondse) transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;*
- g. *het omzetten van grasland in bouwland;*
- h. *het aanbrengen van diepwortelende beplanting, zoals bomen, bos en boomgaarden, alsmede het verwijderen van stobben;*
- i. *het uitvoeren van hei- en/of boorwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;*
- j. *alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik.*

5.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken:

- a. *welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3 noodzakelijk is;*
- b. *welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;*
- c. *die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen van ondergrondse kabels en leidingen indien de ondergronds diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande*

- bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;*
- d. die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk indien naar oordeel van burgemeester en wethouders vaststaat dat het vervangende bouwwerk de archeologische waarden van het gebied niet aantast;*
 - e. die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.*

5.4.3 afwegingskader

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of aanleggen, in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders en het aanbrengen van een beschermende bodemlaag;*
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog.*

5.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 5.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

5.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;*
 - 2. de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;**
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;*
- c. de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 5.2 en lid 5.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 5.5 onder b.*

Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, veiligstelling en herstel van de op en in deze gronden verwachtte en reeds bekende middelhoge archeologische waarden.

6.2 bouwregels

6.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van archeologisch onderzoek en de bescherming, de veiligstelling en het herstel van archeologische waarden.

6.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 6.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 500 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m² wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m² waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

6.3.2 afwegingskader

Indien uit ingesteld archeologisch onderzoek/rapport of naar oordeel van een erkend archeoloog blijkt dat de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende regels/voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische

waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

6.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden (dan wel de afwezigheid daarvan) van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

6.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 200 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

- a. het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen van gronden;
- c. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;
- d. het verlagen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van nieuwe en/of uitbreiden van bestaande van (ondergrondse) transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het omzetten van grasland in bouwland;
- h. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, zoals bomen, bos en boomgaarden, alsmede het verwijderen van stobben;
- i. het uitvoeren van hei- en/of boorwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik.

6.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken en/of werkzaamheden:

- a. welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 6.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 6.3 noodzakelijk is;

- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen van ondergrondse kabels en leidingen indien de ondergronds diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk indien naar oordeel van burgemeester en wethouders vaststaat dat het vervangende bouwwerk de archeologische waarden van het gebied niet aantast;
- e. die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.4.3 afwegingskader

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of aanleggen, in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders en het aanbrengen van een beschermende bodemlaag;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;

6.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

6.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:
 1. de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;
 2. de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;
- c. de oppervlakte en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 6.2 en lid 6.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van

archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 6.5 onder b.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 ondergronds bouwen

8.1.1 verbod ondergronds bouwen

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is het verboden om bouwwerken te bouwen met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter (d.w.z. de verticale diepte onder maaiveld).

8.1.2 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 en toestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de ter plaatse geldende bouwregels van de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

8.1.3 uitzondering geohydrologisch onderzoek

Het overleggen van een geohydrologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de bestaande geohydrologische situatie van de bodem in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waaronder het gegeven dat bij de bouwactiviteiten geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast en de kennis dat ter plaatse, tot net voorbij de diepte van het bouwplan, geen kleischotten/lemlagen aanwezig zijn, en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de bouw niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem.

8.2 afwijkende bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.3 afwijkende bestaande afstand bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

8.4 *afwijkend bestaand bebouwingspercentage bouwwerken*

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een gebouw of van gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die parkeernota.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a bepaalde, indien:
 1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
 2. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Hierbij geldt dat dit binnen 200 meter moet geschieden, dan wel dat er op een grotere afstand voldoende parkeergelegenheid is (passend binnen de bepalingen van de 'Parkeernota 2014-2020' dan wel de herziening of opvolger daarvan) naar het oordeel van het bevoegde gezag, of;
 3. er, naar oordeel van het bevoegd gezag, voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen.

9.2 strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken als helihaven voor hefschroefvliegtuigen;
- c. een gebruik van bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- d. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- e. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de fysiek veiligheid, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;*
- b. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;*
- c. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;*
- d. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming, gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 meter zoals een muziektheater, jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;*
- e. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuisen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;*
- f. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, lichtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:*
 1. *de oppervlakte van de vergroting maximaal 10 m² bedraagt;*
 2. *de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;*
- g. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras met een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:*
 1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
 2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad;*
- h. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m², mits:*
 1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
 2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;*
 3. *de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.*
- i. *de bestemmingsbepalingen, en toestaan dat ten behoeve van bouwprojecten, renovatieprojecten dan wel voor onderhoud tijdelijk, tot maximaal een één jaar, bouwketen, bouw materieel, bouwmaterialen en dergelijke geplaatst worden op niet daartoe bestemde locaties, mits:*
 1. *de verkeersveiligheid en de hulpverlening niet onevenredig worden geschaad, en;*
 2. *de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt, en;*
 3. *natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad en bomen niet direct dan wel indirect worden beschadigd;*

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 overgangsrecht gebruik

11.2.1 overgangsrecht

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2022'.

Generaal Urquhartlaan
6861 GG Oosterbeek

Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek
Telefoon (026) 33 48 111
Fax (026) 33 48 310

Internet www.renkum.nl



Gemeente Renkum

