



Vijf Dorpen in 't Groen

Secretariaat
Postbus 65
6865 ZH Doorwerth
secretaris@vijfdorpen.nl

Doorwerth, 30 augustus 2019

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Renkum
General Urquhartlaan 4
6861 GG Oosterbeek

Betreft: bezwaar tegen 'Beschikking op handhavingsverzoek' (Valkenburglaan 1), d.d. 24 juli 2019, zaaknummer: 195297541

Geacht college,

Hierbij tekent de vereniging Vijf Dorpen in 't Groen (hierna: 'de vereniging'), bezwaar aan tegen het besluit 'Beschikking op handhavingsverzoek' dat de ODRA ons heeft gezonden.

Achtergrond

Naar aanleiding van ons handhavingsverzoek, op 1 mei 2019 ingediend, ontving de vereniging van de ODRA het 'Voornemen beschikking handhavingsverzoek' d.d. 9 juli 2019. Daarna heeft de vereniging op 16 juli 2019 een zienswijze ingediend. Vervolgens ontving de vereniging van de ODRA de 'Beschikking op handhavingsverzoek', gedateerd 24 juli 2019. In deze brief werd o.a. medegedeeld dat de ingediende zienswijze geen aanleiding gaf om het besluit van de ODRA aan te passen.

Ons handhavingsverzoek was gericht op een, volgens de vereniging, vijftal overtredingen. Het onderhavige bezwaar richt zich op één van deze overtredingen, te weten overtreding 3: 'het bouwen van een constructie met verdieping aan de zuidkant van het terrein'. Uit het inmiddels verschenen Ontwerpbestemmingsplan Valkenburglaan 1, 2019 (BP2019) blijkt dat het om een 'overkapping' zou gaan.

Gronden van het bezwaar

1. In de beschikkingsbrief van 24 juli verwijst de ODRA zowel naar het vigerende bestemmingsplan (BP2014), als naar BP2019 en de regeling voor omgevingsvrij bouwen. Op die manier creëert de ODRA voor het college speelruimte, maar voor bezwaarmakers rechtsonzekerheid: op welke regels moet de vereniging nu het bezwaar baseren?
2. Volgens het vigerende bestemmingsplan (artikel 1.91) is de bestreden locatie aangewezen voor manege met bijbehorende voorzieningen. Van belang bij de beoordeling van de

aanvraag is of de constructie kan worden gezien als een 'bijbehorende voorziening'. In het verleden konden er 17 paarden gehouden, zonder dat er een constructie voor een paardentrailer aanwezig was. Nu het aantal paarden zal worden teruggebracht van 17 naar 7, valt niet in te zien waarom een dergelijk grote constructie nodig is voor het bergen van paardentrailers (meervoud!).

3. Op p. 6 van de beschikking, eerste alinea, staat dat de eigenaar naar aanleiding van de stillegging de constructie heeft aangepast: er zullen geen wanden in worden geplaatst. Wij veronderstellen dat daarmee is beoogd de constructie te laten voldoen aan de beschrijving van een 'overkapping' (zoals aangegeven in BP2019) zodat hij valt onder de definitie van 'bouwwerk, geen gebouw zijnde' (BP2014, artikel 1.91). Op die manier zou, aldus de beschikking, artikel 21.2.2 punt e (BP2019) van toepassing zijn, waardoor er gebouwd kan worden tot een hoogte van 5 m.
Wij stellen daartegenover dat volgens artikel 1.92 een overkapping is bedoeld voor de vergroting van het woongenot van het (hoofd)gebouw. De constructie zal echter een utilitaire functie krijgen: het plaatsen van paardentrailers voor de manege. Deze functie heeft niets te maken met de vergroting van het woongenot van het (hoofd)gebouw. Ons oordeel is daarom dat de constructie geen 'overkapping' is, daarmee geen 'bouwwerk, geen gebouw zijnde', en dus dat artikel 21.2.2.e onterecht door de ODRA is toegepast.
4. Het college kan volgens het vigerende bestemmingsplan nadere eisen stellen aan "*de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld*" (artikel 2.1.3, punt a). De ODRA lijkt te hebben nagelaten het college hiervoor te consulteren, want de overkapping leidt onder de Renkumse bevolking tot veel commotie wegens de aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld. Tijdens een drukbezochte informatieavond voor leden van de vereniging en omwonenden, 28 juni 2019, moesten zowel de behandelend ambtenaar als de vertegenwoordiger van de initiatiefnemer bekennen dat de overkapping geen schoonheidsprijs verdient.
5. De ODRA voert aan dat er volgens het Besluit omgevingsrecht een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied onder omstandigheden vergunningsvrij kan worden gebouwd. De vereniging bestrijdt dat het ter plaatse om een achtererfgebied gaat. In hoofdstuk 2.3 van het BP2019 staat dat de logistiek op het complex wijzigt en elke hoofdfunctie een eigen entree krijgt. De hoofdfunctie 'manege' wordt logistiek verbonden met de Sonnenberglaan, terwijl de andere hoofdfuncties op de Valkenburglaan blijven georiënteerd. Het BP2019 is nog niet van kracht, maar de bijbehorende werkzaamheden behorende bij de hoofdfunctie 'manege' zijn grotendeels al uitgevoerd (zie hoofdstuk 2.3 van het BP2019):
 - een omgevingsvergunning is verleend voor een entree specifiek voor de manege;
 - een omgevingsvergunning is verleend voor de verplaatsing van de paardenrijbak ('buitenbak') plus lichtmasten van het centrale naar het zuidoostelijke deel van het complex. Deze verplaatsing is inmiddels gerealiseerd; en
 - een omgevingsvergunning is verleend voor het legaliseren van de verplaatsing van de stapmolen van het westelijke naar het zuidelijke deel van het complex.Dit betekent dat de manege nu al als een aparte hoofdfunctie functioneert. In tegenstelling tot wat de ODRA poneert is naar de mening van de vereniging de paardenrijhal met stallen en werkplaats het hoofdgebouw van het manegecomplex geworden, waardoor het gebied tussen de paardenrijhal en de Sonnenberglaan geen achtererf, maar voorerf is. Op het voorerf mag niet vergunningsvrij worden gebouwd.

We hopen dat het college ons commentaar ter harte neemt en de vergunningverlening terugdraait. Te uwer informatie willen wij u nog op de hoogte stellen van een nieuw handhavingsverzoek, dat we binnenkort zullen indienen en dat tevens de overkapping betreft. Dat verzoek zal zich richten tegen de ophoping van de bodem met puin aan de zuidkant van het complex. Door die ophoping is het maaiveld onder de overkapping met ca. 1.5 m opgehoogd. De overkapping is op het gestorte puin is geplaatst.

Met de meeste hoogachting,

J.P.M. Witte, *voorzitter*

G.J.N. Renes, *vicevoorzitter*