

**Voortoets Natuurbeschermingsweg bestemmingsplan
Valkenburglaan 1, 2019 in Oosterbeek (gemeente Renkum)**

Harm Post Advies

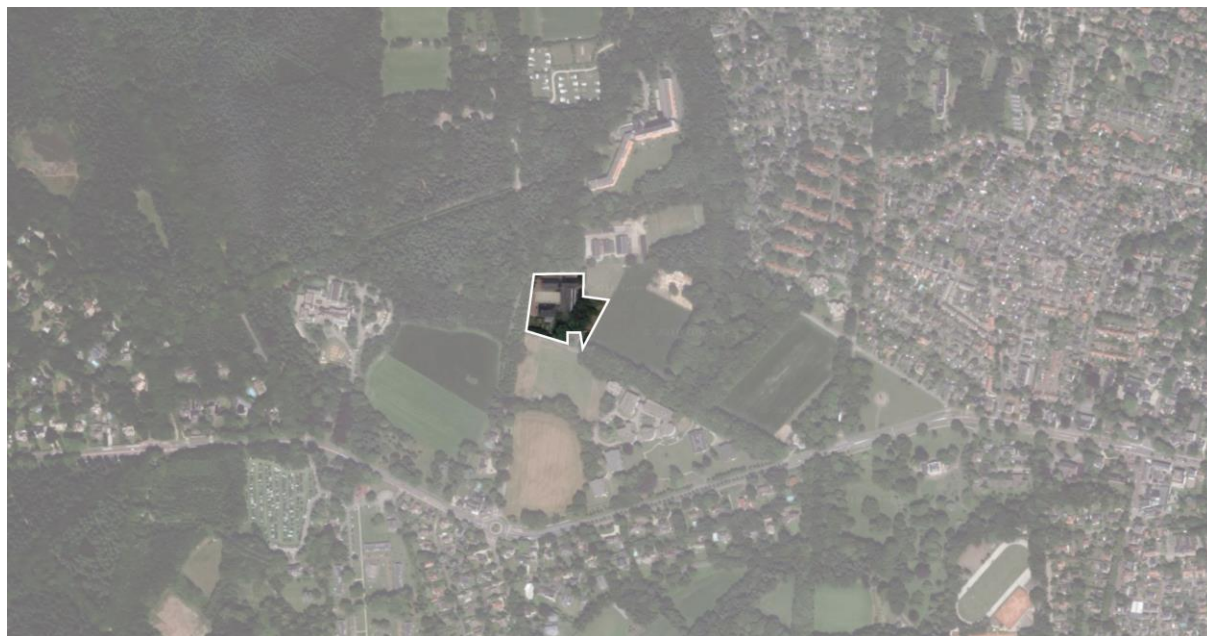
Datum: 18 oktober 2019

Bijlagen: uitkomsten berekening AERIUS -calculator.

1 Aanleiding en doelstelling

Om de herontwikkeling van de manege aan de Valkenburglaan 1 in Oosterbeek mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie geconsolideerd, waardoor deze beter past bij de feitelijke situatie. Zo is het restaurant in de huidige vorm al jaren een vast gegeven en een bekend adres in Oosterbeek. Het restaurant beschikt ook over de juiste vergunningen. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het restaurant een bestemming die past bij het huidige gebruik. Daarnaast worden een sportschool en de bouw van een kantoorpand op de locatie mogelijk gemaakt. De sportschool betreft een wijziging van het huidige gebruik van paardenstal naar sportschool. Hiervoor is een omgevingsvergunning op basis van het huidige (vigerende) bestemmingsplan aangevraagd. Dat geldt niet voor de bouw van het kantoor. Voor de bouw van het kantoor is een wijziging van het bestemmingsplan daadwerkelijk noodzakelijk. Het betreft immers de realisatie van een nieuw gebouw.

Bij een bestemmingsplan dienen om de wettelijke procedure te ondersteunen de milieueffecten te worden beschreven. Een van die aspecten betreft een onderzoek naar de bijdrage aan de stikstofdepositie als gevolg van de planontwikkeling.



Globale ligging van het plangebied(locatie Valkenburglaan 1, Oosterbeek)

De Wet natuurbescherming (Wnb) heeft als doel het beschermen en in stand houden van bijzondere natuurgebieden in Nederland. De wet is van toepassing op Natura -2000 gebieden (Vogel- en Habitatrictlijngebieden). De beoordeling van een activiteit op grond van Wet natuurbescherming kent voor Natura 2000-gebieden de volgende onderdelen:

- De voortoets;
- Een vervolg daarop in de vorm van een Verslechteringstoets of een Passende Beoordeling;

- Een toets op basis van de ADC-criteria (Alternatieventoets + Dwingende redenen van openbaar belang + Compensatie)

Het voorliggende onderzoek betreft een onderzoek in het kader van de voortoets. In de voortoets wordt bepaald wat de effecten kunnen zijn van het plan op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden die gelegen zijn binnen de mogelijke effectafstand van het plangebied. Het betreft in dit geval het Natura 2000-gebied 'De Veluwe'.



Begrenzing Natura 2000-gebied 'de Veluwe' (bron: kaart 14 behorende bij het aanwijzingsbesluit). Het Natura 2000-gebied ligt direct tegen het plangebied aan de overzijde van de planlocatie (rode cirkel).

Indien negatieve effecten zijn uit te sluiten kan een verdere beoordeling achterwege blijven. Dan is alsnog een aanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig, maar zal de provincie – als bevoegd gezag – een verklaring van geen bedenkingen kunnen verlenen.

Herontwikkeling manege Valkenburglaan 1

Op de locatie aan de Valkenburglaan 1 in Oosterbeek is de pensionstalling/ manege in 2018 overgegaan in andere handen. De nieuwe eigenaar heeft de functie van het complex gewijzigd. De functie van het complex als pensionstalling/ manege is op het moment van overname vervallen. Het complex is omgevormd tot een stal ten behoeve van de wedstrijdsport voor een zeer beperkt aantal ruiters (feitelijk 1). Het gevolg daarvan is dat het aantal paarden en daarmee het aantal paardenstallen drastisch is beperkt. Er komt ruimte vrij die voor andere functies kan worden benut. Zo zal een deel van de stalruimte worden omgevormd tot de sportschool. De 27 stallen voor pensionpaarden zullen hier worden verwijderd. Daarnaast worden nog 10 stallen elders in het complex verwijderd.

Het complex was volledig georiënteerd op de Valkenburglaan. In de nieuwe opzet zijn de voorzieningen voor het paardrijden anders georganiseerd. Dit deel wordt ontsloten vanaf de Sonnenberglaan. Voorzieningen zoals een paardenbak, de stapmolen, de mestopslag en de carport voor de bedrijfauto's die eerder in of bij de binnenhof een plek hadden zijn naar de zuid- en oostkant van de stal geplaatst.

De paardenbak in de binnenhof wordt verwijderd. Voor de stapmolen, de mestopslag en de carport geldt dat deze als zijn verplaatst.

Een belangrijke toevoeging aan het complex is het kantoor voor eigen gebruik van de eigenaar aan de zijde van de Valkenburglaan. Met de bouw van het kantoor wordt de binnenhof afgesloten. Andere functies, zoals het restaurant en het woonhuis blijven als functie in stand. Het huis wordt wel grondig vernieuwd.

Van belang in dit perspectief is het feit bij de reconstructie van het complex het geheel energieneutraal wordt gemaakt. De daken van de sportschool en de stal worden voorzien van zonnepanelen. De verwarming van de verschillende gebouwen zal worden verzorgd met warmtepompen.

De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan Oosterbeek-Noord 2014 (vastgesteld 24 september 2014). Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Hiervoor is een procedure opgestart. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft inmiddels gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen van woensdag 29 mei 2019 tot en met 9 juli 2019. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

2 Kader

2.1. Wet natuurbescherming

Natura 2000-gebieden zijn beschermd door de Wet natuurbescherming. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijk ontwikkelingen binnen Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed zijn (door 'externe werking') op Natura 2000-gebieden, gelden (strengere restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

Zoals is aangegeven is deze voortoets uitgevoerd om te beoordelen of door het project sprake kan zijn van negatieve effecten, onder meer door een mogelijke toename van de stikstofdepositie. Het Natura 2000-gebied 'De Veluwe' grenst aan het plangebied. Het gebied ligt direct aan de overzijde van de Valkenburglaan.

Tot mei van dit jaar kon hierbij gebruik wordt gemaakt van de PAS (Programma Aanpak Stikstof). Dit programma was op 1 juni 2015 in werking getreden voor de duur van 6 jaar (2015 – 2021). In het programma waren enerzijds maatregelen opgenomen die zorgen voor een daling van de stikstofdepositie (brongerichte maatregelen) en anderzijds maatregelen die bijdragen aan het herstel van de natuurkwaliteit in Natura-2000-gebieden (gebiedsgerichte maatregelen). Hierdoor ontstaat ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen. Deze ruimte werd 'depositieruimte' genoemd. Een deel van de 'depositieruimte' zou weer ter beschikking kunnen komen voor nieuwe ontwikkelingen. Deze ruimte was de 'ontwikkelingsruimte'. De 'ontwikkelingsruimte' was alleen gekoppeld aan concrete projecten en andere handelingen waarvoor in de programmaperiode toestemming was verleend.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een streep gezet door de PAS. De Raad van State oordeelde dat de effecten niet voldoende vast staan en/of bewezen zijn. Daarom is de PAS onverbindend verklaard.

Er is geen drempelwaarde meer om aan te toetsen en geen ontwikkelruimte om te claimen. Net als voor 2015 (voor het in werking treden van de PAS) moet ieder project op zichzelf worden beoordeeld.

Volgens de wet moet op basis van objectieve gegevens worden uitgesloten dat er significante effecten optreden in de stikstofgevoelige delen van natuurgebieden.

2.3 AERIUS-Calculator

Tegelijk met het van kracht worden van de PAS is indertijd het reken- en registratie-instrument AERIUS Calculator beschikbaar gesteld. Daarmee moet worden berekend wat de gevolgen zijn voor de stikstofdepositie op de verschillende gebieden en habitats. Aan de hand van de resultaten kan worden beoordeeld of door de ontwikkeling sprake kan zijn van significante gevolgen voor stikstofdepositie. Als gevolg van het onverbindend verklaren van de PAS heeft ook de AERIUS-Calculator ter discussie gestaan. De AERIUS-Calculator was ook, vanwege deze discussie, gedurende enige tijd buiten gebruik. Inmiddels is deze sinds september van dit jaar weer operationeel. Voor de voorliggende berekening is gebruik gemaakt van de vernieuwde AERIUS Calculator.

3 Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000

3.1 Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor het Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1.1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit. Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen.

3.2. Natura 2000-gebied De Veluwe

Het plangebied ligt direct tegenover het Natura 2000-gebied De Veluwe. De Veluwe is door de staatssecretaris van Economische Zaken aangewezen als Natura 2000-gebied (besluit van 11 juni 2014 bekendgemaakt op 26 juni 2014, Staatscourant 2014, 17732 en gewijzigd bij besluit van 29 september 2016). Het Doelendocument beschrijft de kernopgave voor alle Natura 2000-gebieden op de hogere zandgronden, dus ook voor de Veluwe, het grootste gebied van de hogere zandgronden. Het Doelendocument geeft aan voor welke habitattypen en soorten de Veluwe van groot of zeer groot internationaal belang is.

De generieke kernopgave voor alle Hogere Zandgronden luidt:

‘Vergroten van de interne samenhang van gebieden door herstel van een evenwichtige verdeling van open en gesloten terreinen met meer geleidelijk overgangen van zandverschuivingen, heide, vennen, graslanden en bos. Versterken van het ruimtelijk netwerk van bos, heide- of stuifzandgebieden, waarbij tussenliggende gebieden gebruikt kunnen worden als stapstenen, met name voor soorten als reptielen en vlinders. Versterken van overgangen van droge naar natte gebieden, zoals beekdalen en herstel van vennen op landschapsschaal’.

De kernopgaven voor habitattypen en soorten van de Hogere Zandgronden luiden:

- Oude eikenbossen: Uitbreiden areaal oude eikenbossen en verbeteren van de kwaliteit, met specifieke aandacht voor het vliegend hert.
- Stuifzandlandschappen en structuurrijke droge heiden: Uitbreiden van zandverstuivingen, stuifzandheiden met struikhei, droge heiden en van heiden met kraaiheide. De kwaliteit van deze habitats vergroten door bevorderen van meer variatie in structuur, in ontwikkelingsstadia en in de overgangen naar bos. Vogelsoorten als duinpieper, nachtzwaluw, draaihals en tapuit profiteren van deze verbeteringen.
- Zuren vennen en veentjes: Kwaliteitsverbetering van zure vennen en heideveentjes is heideterreinen en bossen.
- Intern verbinden: Intern verbinden van heide- en stuifzandlandschappen om de uitwisseling van diersoorten te stimuleren.
- Beken: Verbetering van waterkwaliteit, morfodynamiek en grondwatertoestroming van beken met bijzondere waterplanten (en vissoorten).

Het Aanwijzingsbesluit Veluwe noemt 18 habitattypen (of ecosystemen) die essentieel zijn voor de natuurlijke rijkdom van de Veluwe. Dit zijn:

- | | |
|----------|-----------------------------------|
| - H2310 | Stuifzandheide met struikheide |
| - H2320 | Binnenlandse kraaiheidevegetaties |
| - H2330 | Zandverstuivingen |
| - H3130 | Zwak gebufferde vennen |
| - H3160 | Zuren vennen |
| - H3260 | Beken met waterplanten |
| - H4010 | Vochtige heiden |
| - H4030 | Droge heiden |
| - H5130 | Jeneverbesstruwelen |
| - H6230 | Heischrale grasland |
| - H6410 | Blauwgraslanden |
| - H7110 | Actieve hoogvenen |
| - H7140 | Overgangs- en Trilvenen |
| - H7150 | Pioniersvegetaties met snavelbies |
| - H7230 | Kalkmoerassen |
| - H9120 | Beuken-eikenbossen met hulst |
| - H91EoC | Vochtige alluviale bossen |

De habitattypen H6230 (heischrale graslanden), H7110 (actieve hoogvenen) en H91E0 (bossen op alluviale grond) zijn in het aanwijzigingsbesluit aangegeven als prioritair. Dat wil zeggen dat deze

habitattypen extra kwetsbaar en bedreigd zijn en het voor de instandhouding noodzakelijk is de bescherming met de hoogste urgentie op te pakken.

Doelen Habitatrichtlijn – en Vogelrichtlijnsoorten

In het Aanwijzingsbesluit zijn ook instandhoudingsdoelstellingen opgenomen voor specifieke dieren en planten. Het gaat daarbij om zgn. Habitatrichtlijnsoorten. Het betreft:

- H1042 Gevlekte witsnuitlibel
- H1083 Vliegend hert
- H1096 Beekprik
- H1163 Rivierdonderpad
- H1166 Kamsalamander
- H1318 Meervleermuis
- H1831 Drijvende waterweegbree

Voor de vogelrichtlijnsoorten zijn in het Aanwijzingsbesluit eveneens doelen geformuleerd in de zin van behoud of uitbreiding/verbetering van het leefgebied. Dit is gekwantificeerd in draagkracht van het leefgebied voor aantallen broedparen. Het betreft:

- | | | | |
|---|------|---------------|---------------------|
| - | A072 | Wespendief | 100 broedparen |
| - | A224 | Nachtswaluw | 610 broedparen |
| - | A229 | IJsvogel | 30 broedparen |
| - | A233 | Draaihals | t.b.v. hervestiging |
| - | A236 | Zwarte specht | 400 broedparen |
| - | A246 | Boomleeuwerik | 2400 broedparen |
| - | A255 | Duinpieper | t.b.v. hervestiging |

4 Effecten

In de volgende paragrafen worden de effecten van het project als gevolg van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied 'De Veluwe' onderzocht.

4.1. Inleiding

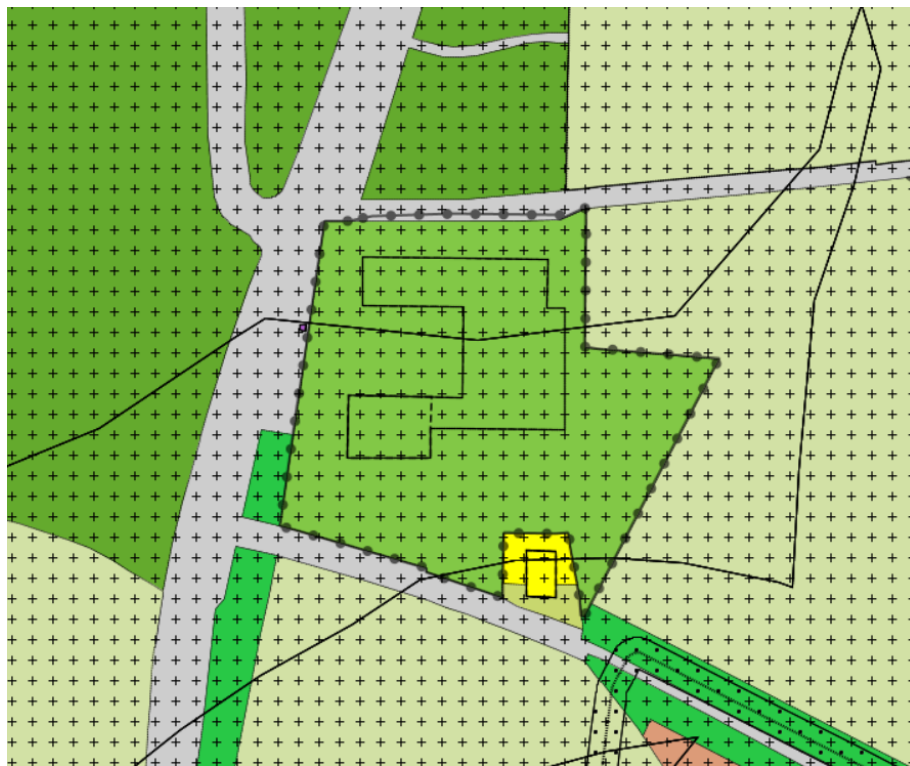
Voor het bepalen van de vergunningplicht dient een AERIUS-berekening van de toekomstige gebruikssituatie, inclusief de aanlegfase te worden uitgevoerd. Voor het bepalen van de benodigde ontwikkelingsruimte dient een AERIUS-verschilberekening van de feitelijke situatie en de toekomstige gebruikssituatie aangeleverd te worden samen met een AERIUS-verschilberekening van de feitelijke situatie en de aanlegfase. In dit geval is er sprake van een situatie waarbij een groot deel van de werkzaamheden al is verricht op basis van verleende omgevingsvergunningen. De aanlegfase is daarom bij deze ontwikkeling van weinig invloed en buiten de berekening gelaten.

4.2 Bestaande situatie

Functies en bestemming

De bestaande situatie of eigenlijk het feitelijk gebruik is het gebruik per 1 januari 2015 en kan worden bepaald aan de hand van de hoogste depositie in de periode van januari 2012 tot en met 31 december

2014, passende binnen de op 1 januari 2015 geldende omgevingsvergunning of vergunning op grond van de Wet milieubeheer of Hinderwet. Dit wordt ook wel de bestaande situatie genoemd. Bestemmingsplan Oosterbeek – Noord 2014 (onherroepelijk, vastgesteld 24-09-2014)



Verbeelding bestemmingplan Oosterbeek-Noord 2014

Voor de locatie is het Oosterbeek-Noord 2014 het uitgangspunt. De locatie ligt binnen de bestemming Sport-Manege (artikel 21). De voor 'Sport – Manege' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- A. Een manege met bijbehorende voorzieningen;
- B. Ondersteunende (d.w.z. ondergeschikte en ten dienste van deze voorzieningen) horeca, niet zijnde het verstrekken van logies;
- C. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Het complex aan de Valkenburgslaan was een pensionstalling met in totaal ruimte voor 48 paarden met daarbij een woonhuis (bedrijfswoning) en een restaurant. Het restaurant geldt binnen de bestemming nog als ondergeschikt, maar heeft zich al jaren geleden ontwikkeld tot erkend volwaardig restaurant. In de huidige omvang bestaat het restaurant al langere tijd.

Milieuvergunning

Op 2 mei 1995 is door de gemeente Renkum een vergunning verleend met toepassing van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij. Met deze vergunning werd het houden van 35 volwassen paarden (3 jaar en ouder) toegestaan.

In 1999 (brief gemeente Renkum, 60200/MIL d.d. 14 oktober 1999) is het aantal paarden op het complex verruimd tot een aantal van 48 stuks. Op 6 september 1999 is locatie bezocht in het kader van

een jaarlijkse milieucontroleprogramma. In de brief is aangegeven dat het aantal paarden dat in de inrichting wordt gestald (maximaal) 48 is. Door de gemeente moet dan nog worden bekeken of die situatie met via een uitbreidings- of revisievergunning verleend is of nog verleend moet worden. Daarbij wordt opgemerkt dat een inrichting een professionele indruk maakt waar ordelijkheid en netheid de boventoon vieren. Daarna is nog vaak overlegd over de inrichting, maar pas op 22 maart 2011 wordt een aanvraag voor een 'revisie omgevingsvergunning milieu (artikel 2,6 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) voor De Kantine - Ruiterscentrum de Sonnenberg aan Valkenburglaan 1' ingediend. Deze aanvraag is op grond van het overgangsrecht in artikel 6.4, lid 3 van het activiteitenbesluit en op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht door de gemeente Renkum gelijkgesteld met een melding in het kader van het Activiteitenbesluit. Het bedrijf is beoordeeld als een inrichting in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omdat de activiteiten genoemd worden in de categorie 8.1 onder a van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) "Inrichtingen voor het ...fokken,...., houden, verhandelen, verladen van dieren".

De aanvraag is door de gemeente als melding geaccepteerd. Daarbij wordt aangegeven dat gelet op het feit dat binnen het bedrijf plaats is voor het houden van 48 paarden de bepaling in categorie 8.3 onder i van het Bor niet van toepassing is. Het bedrijf is niet vergunningplicht (brief d.d. 20 maart 2013, kenmerk 102426/2). Met het accepteren van deze melding wordt de eerder verleende oprichtingsvergunning die is verleend op 2 mei 1995 verruimd en wordt de vraag die is gesteld in de brief van 14 oktober 1999 beantwoord. De revisievergunning is aangevraagd, maar er wordt door de gemeente geconstateerd dat met een melding kan worden volstaan.

Met het accepteren van de melding is het volgende vastgelegd.

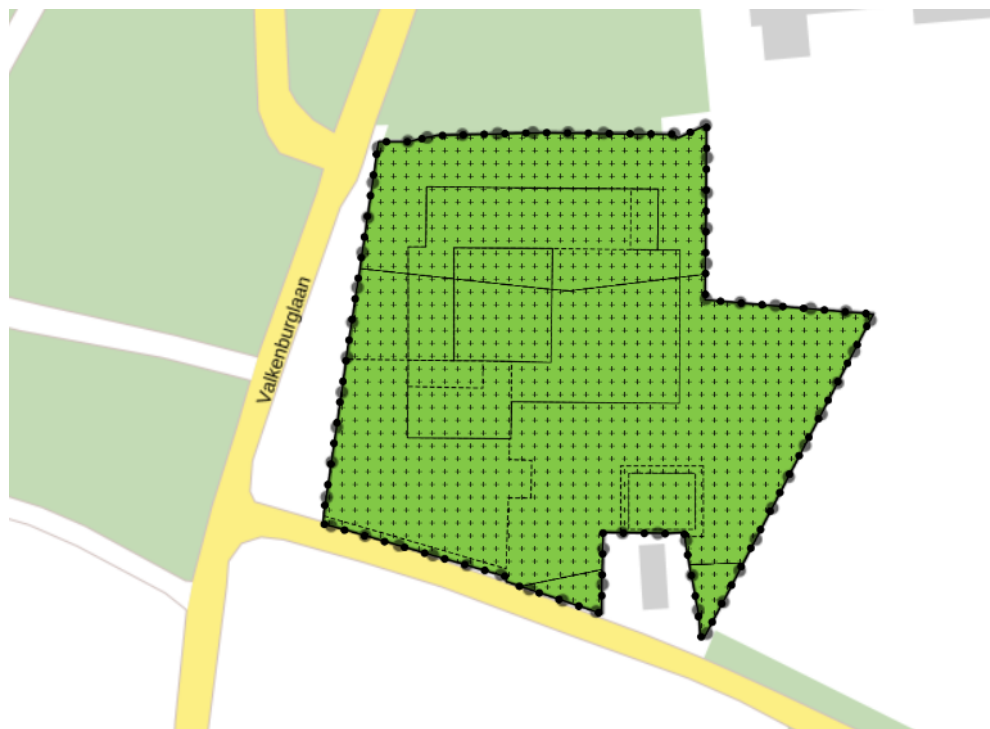
Mogelijkheid voor het stallen van	48 paarden
Capaciteit van het bedrijf	
Totaal elektromotorisch vermogen	+/- 80 KW
Totaal thermische vermogen	+/- 50 KW
Afvalstoffen	
Mest	+/- 500 ton per jaar (30 l/kg per paard per dag)
De mest wordt wekelijks afgevoerd.	
Verkeersbewegingen (geraamd)	
Personenauto's (overdag)	40
('s avonds)	<u>40</u>
Totaal	80
Vrachtwagens (hooi/stro)	0,7
(mest)	<u>0,7</u>
Totaal	1,4
Energieverbruik	
Elektriciteit	130.000 KWH
Gas	15.000 m3
Stookinstallatie (zie ook capaciteit)	
cv Hr	+/- 50 KW

4.3. Nieuwe situatie

Bestemmingsplan Valkenburglaan 1, 2019 (ontwerp)

In de nieuwe situatie vervalt het gebruik als pensionstalling. Het complex wordt nu gebruikt als 'trainingsstal' voor wedstrijdpaarden. De stallen die gesitueerd waren in het gebouw in het verlengde van het restaurant – in totaal 27 stallen – komen te vervallen. Bij het hoofdgebouw vervallen ook 10 stallen. In de nieuwe situatie resteren er in totaal 11 stallen, die alle rondom de bestaande rijhal zijn gesitueerd.

In de ruimte waar de 27 stallen vervallen wordt een sportschool gesitueerd. Aan de zijde van de Valkenburglaan wordt nog een nieuw kantoor (315 m²) ontwikkeld. Dit gebouw is feitelijk het enige nieuwe gebouw. Voor alle overige gebouwen betreffen de ontwikkelingen interne verbouwingen.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Valkenburglaan 1, 2019. De bestemming is geactualiseerd, maar op hoofdlijnen niet gewijzigd.

Voor het complex wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het bestemmingsplan heeft twee doelen. Ten eerste wordt beoogd de feitelijke situatie te consolideren. Het belangrijkste daarbij is het consolideren van al lang bestaande restaurant (zie ook: 1 Aanleiding en doel). Daarnaast zal een aantal verleende omgevingsvergunningen worden geconsolideerd. Een tweede doel is het mogelijk maken van de realisatie van het kantoor aan de zijde van de Valkenburglaan. In het nieuwe bestemmingsplan blijft de huidige bestemming Sport – Manege intact. De reikwijdte van de bestemming wordt verruimd.

Deze wordt nu als volgt:

De voor 'Sport - Manege' (artikel 3.1) 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 'gemengd' zijn tevens kantoren, een sportschool / fitnesscentrum en horeca, uitgezonderd logies, toegestaan, met dien verstande dat: de netto vloeroppervlakte van de sportschool / fitnesscentrum niet meer mag bedragen dan 300 m²; de netto vloeroppervlakte van het kantoor niet meer mag bedragen dan 320 m²; het bruto bedrijfsvloeroppervlak van de horeca niet meer mag bedragen dan huidige bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 500 m²;
- D. Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is tevens een bed & breakfast toegestaan.
- E. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is tevens een (met een maximaal driezijdig met wanden gesloten) overkapping / carport toegestaan.

Restaurant

Een bijzonder element bij de wijziging van het bestemmingsplan is het restaurant. Deze vereist een nadere toelichting. Op de locatie is het restaurant Barbizon (voorheen 'De Kantine') gevestigd. In het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord 2014 is vastgelegd in artikel 21.1. lid b dat 'ondersteunende (d.w.z. ondergeschikte en ten dienste van deze vergunningen) horeca, niet zijnde het verstrekken van logies. In het bestemmingsplan Valkenburglaan 1, 2019 is door artikel 3.1 lid c. 'ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn tevens kantoren, een sportschool/ fitnesscentrum en horeca, uitgezonderd logies, toegestaan, met dien verstande dat: 3 het bruto bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan de huidige bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 500 m².

De feitelijke situatie wordt hiermee niet gewijzigd, maar de situatie wordt wel meer in overeenstemming gebracht met de werkelijkheid. Het restaurant is planologische-juridisch niet langer ondergeschikt aan de horeca, maar wordt erkend als zelfstandig bedrijf.

Daarmee wordt ook een einde gemaakt aan een langlopende discussie. Een eerste stap naar erkenning van het restaurant is op 19 maart 2002 al genomen. Op dat moment is door het college - naar aanleiding van opmerkingen van de IRO (inspectie ruimtelijke ordening) - vrijstelling verleent van de gebruiksbepalingen van het op dat moment geldende bestemmingsplan (Oosterbeek 1983) ten behoeve van het gebruik van 'De Kantine' voor medegebruik als restaurant en wijnkelder. Een definitieve vergunning is overigens nooit verstrekt. De ondernemer beschikte op dat moment als sinds 9 september 1997 over een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet. Met de vrijstelling werd op dat moment de met het bestemmingsplan strijdige vestiging van een restaurant opgeheven. De vergunning op basis van de Drank- en horecawet op 16 juli 2003 hernieuwd.

Medio 2002 is door de gemeente het voornemen gepubliceerd om met behulp van de 'toverformule' vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen voor het medegebruik van 'De Kantine' als restaurant en wijnkelder. Dit heeft niet geleid tot een definitief besluit. Begin 2005 komt de discussie over 'De Kantine' opnieuw op de agenda van raad en college als gevolg van een brief aan de gemeenteraad dat de Kantine een positieve bestemming moet krijgen in het te herziene bestemmingsplan. Dit leidt opnieuw niet tot een besluit. Het heeft wel tot gevolg dat De Kantine in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Weliswaar nog ten dienste van de bestemming, maar voor het feitelijk gebruik maakt dit niet uit.

In maart 2009 is nog opnieuw het standpunt van de gemeente bepaald (Memo 14 april 2009). De strekking van de memo is dat handhaven niet mogelijk en niet zinvol is. Het voortbestaan als restaurant wordt daarmee niet gelegaliseerd, maar wel gedoogd. Het is een feit dat de gemeente op 2009 al 17 jaar op de hoogte is van de situatie bij De Kantine draagt daaraan bij. Het benoemen van de ondergeschiktheid van de horeca aan de manege in het vorige bestemmingsplan (Oosterbeek- Noord, 2014) doet daar niets aan af. In feite is daarmee de wens tot legalisatie al geconcretiseerd. De stap om de werkelijkheid (een zelfstandig restaurant) vast te leggen in het nieuwe bestemmingsplan is daar een logisch uitvloeisel van.

Terreininrichting

De terreininrichting wordt aangepast op het nieuwe gebruik. De oriëntatie was voor alle functies gericht op de Valkenburglaan. In de nieuwe situatie zullen kantoor, woonhuis, sportschool en restaurant op de Valkenburglaan gericht op de Valkenburglaan. Alle functies voor het paardrijden zullen worden geconcentreerd aan de oost- en zuidzijde van het complex. Hiervoor wordt een nieuwe inrit gemaakt aan de Sonnenberglaan. Van belang is ook dat element zoals de mestopslag en de paardenbak zijn verplaatst van de westzijde en vanuit het centrum naar de oostzijde. Dat geldt ook voor de bijbehorende parkeerplaatsen.

Duurzaamheid

Het kantoor wordt nieuw gebouwd en alle overige gebouwen worden vernieuwd. Een uitzondering vormt het restaurant. Deze blijft in de huidige staat behouden. Voor het kantoor en de vernieuwde gebouwen geldt dat ze duurzaam worden gemaakt. Er zal energie worden bespaard door vergaande isolatie. Het kantoor en de vernieuwde gebouwen zullen worden verwarmd met een warmtepomp. Op het dak van de sportschool en het dak van de manege worden zonnepanelen aangelegd. Deze leveren in totaal een referentievermogen van 2,5 MW (het equivalent van het geschatte gebruik van 80 huishoudens). Hiermee kan dus worden voorzien in eigen gebruik en kan ook elektriciteit worden teruggeleverd aan het net.

Parkeerbehoefte en verkeergeneratie

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van de functies sportschool en kantoor. 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 verkeergeneratie' zijn voor een sportschool minimaal 4,3 en maximaal 5,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo benodigd. Gemiddeld dus 4,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De sportschool krijgt een bvo van 300 m². Voor de sportschool zijn er dus (3 x 4,8) 14 parkeerplaatsen nodig. Een kantoor heeft minimaal 2,3 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo nodig. Dit zijn gemiddeld dus 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Er wordt 315 m² kantoor gerealiseerd. Er zijn dus voor de kantoorfunctie (3,15 x 2,6) 8,2 parkeerplaatsen benodigd. De horecagelegenheid (restaurant) blijft op de huidige locatie bestaand. 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 voldaan aan de vraag.

In de bestaande manege komen 11 stallen. Dit zijn reeds bestaande 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 pensionstalling naar een particuliere wedstrijdstal de behoefte aan parkeerplaatsen afneemt. In de huidige situatie zijn er geen extra parkeerplaatsen voor de manege

gereserveerd. De bezoekers van de pensionstalling maakten gebruik van de parkeerplaatsen bij het restaurant. In de toekomstige situatie zullen er aan de zijde van de Sonnenberglaan 10 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Aan deze zijde worden bovendien 2 parkeerplaatsen voor vrachtauto's (trailers) gerealiseerd.

Het bovenstaande betekent dat er in totaal 22,2 (afgerond 22) parkeerplaatsen extra moeten worden aangelegd voor het faciliteren van het kantoor en 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 ruimte vrij voor het faciliteren van de 8 parkeerplaatsen voor het kantoor. In de praktijk komen er op het complex in totaal 24 parkeerplaatsen bij. Twee meer dan op basis van de kengetallen van het CROW Vereist is.

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 dus een verkeersgeneratie van 103,05 mvt/e (afgerond 103 mvt/e). Voor het kantoor wordt uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,75 mvt/e (per 100 m² bvo). De verkeersgeneratie neemt door het kantoor van 315 m² dus met 27,6 mvt/e toe.

Voor de 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 dan ook geen rekening mee gehouden.

Een manege heeft een verkeersgeneratie van 3,0 mvt/e (per box). Het aantal stallen neemt af met 37. Er is dus een afname van het aantal verkeersbewegingen gekoppeld aan de manege van 111 mvt/e.

De herontwikkeling van de locatie leidt daarmee tot een verkeersgeneratie van $(103 + 28 - 111) = 20$ mvt/e.

4.4. Overzicht wijzigingen als gevolg van vergunningverlening en de bestemmingsplanwijziging

<i>Functie</i>	<i>Wijziging</i>	<i>Effect op stikstofuitstoot</i>
A Restaurant	Blijft ongewijzigd	geen

Het restaurant blijft ongewijzigd is de oude en de nieuwe situatie. Er zijn geen bouwactiviteiten en dus bestaat er geen aanlegfase. Het effect op de stikstofuitstoot op de omgeving is neutraal. Er is geen toe- of afname.

B Woonhuis	Bestaand/ wordt energieneutraal	reductie van uitstoot
------------	---------------------------------	-----------------------

Planologisch-juridisch blijft het woonhuis (bedrijfswoning) ongewijzigd. Het bouwvlak en het volume blijven hetzelfde. De woning is en wordt wel verbouwd binnen de bestaande kaders en/of op basis van reeds verleende omgevingsvergunningen, maar deze aanlegfase telt niet mee voor de stikstofuitstoot. De woning wordt wel energieneutraal als gevolg van de aanschaf van een warmtekrachtpomp en de aanleg van zonnepanelen.

C Kantoor	Nieuw/ wordt energieneutraal	geen
-----------	------------------------------	------

Het kantoor wordt energieneutraal door installatie van een warmtekrachtpomp en de toevoegen van zonnepanelen en draagt niet bij aan de stikstofdepositie. In de aanlegfase zal aandacht worden besteed aan reductie van uitstoot door gebruik te maken van elektrische apparatuur (bouwkransen en dergelijke). Alleen de aan- en afvoer van bouwmaterialen kan bijdragen aan de stikstofdepositie.

D Sportschool Nieuw/ wordt energieneutraal reductie van uitstoot

De sportschool wordt energieneutraal door aanleg van een warmtekrachtpomp en de aanleg van zonnepanelen op het dak. De sportschool genereert wel verkeer (zie verkeersbewegingen), maar is dit ten opzichte van de huidige situatie beperkt. Door de ontwikkeling van de sportschool worden 27 stallen opgeheven. De pensionpaarden die hier gebruik van maakten worden niet meer op deze plek gehuisvest. Dat leidt per saldo tot een aanzienlijke reductie van de stikstofuitstoot. De aanlegfase leidt slechts beperkt tot stikstofuitstoot. Aangezien het hier gaat om een bestaand gebouw die maar beperkt wordt aangepast. Het betreft feitelijk alleen een wijziging van gebruik.

E Manege Bestaand/ wordt energieneutraal reductie van uitstoot

De manege heeft een interne verbouwing ondergaan. De stal is gerenoveerd. Op het dak worden zonnepanelen worden aangebracht. De manege wordt daarmee energieneutraal. De manege was niet verwarmd, maar alle apparatuur (bijvoorbeeld verlichting) wordt nu met duurzame energie gevoed. Ten opzichte van de oorspronkelijk situatie treedt er een verbetering op.

F Verkeer Toename met 20 mvt/e toename van uitstoot

Door de ontwikkeling van de sportschool en het kantoor neemt het aantal verkeersbeweging toe met in totaal 20 mvt/e. De afname van het aantal paarden leidt weliswaar tot een afname van het aantal motorvoertuigbewegingen voor het 'manege'-deel, maar er blijft op het totaal wel een toename over.

G Paarden Afname met 37 stuks (48 wordt 11) reductie van uitstoot

Door de functiewijziging van pensionstallen naar wedstrijdstal neem het aantal paarden af. Hierbij is voor de berekening het aantal stallen als uitgangspunt genomen. In de oorspronkelijke situatie zijn 48 paarden gegund. Dit aantal is nu gereduceerd tot 6. Omdat het resterende aantal stallen echter 11 is wordt bij de berekening uitgegaan van 11.

H Terrein Verplaatsing van mestbak reductie van uitstoot

De terreininrichting is gewijzigd waardoor de logistiek voor een deel wordt afgewikkeld op de Sonnenberglaan. Het betreft met name de logistiek van de manege. De paardenbak, de

mestbak, de stadmolen en de parkeerplaatsen voor de manege zijn naar achteren verplaatst. De afstand tot het Natura-2000 gebied neemt daardoor toe. In beperkte mate is er sprake van een reductie van de uitstoot.

4.5 Resultaten AERIUS CALCULATOR (zie bijlage 1)

Op basis van de bovenstaande gegevens is een indicatieve berekening uitgevoerd. Daarbij is niet naar een minimum toegerekend. Het woonhuis wordt volledig duurzaam, maar is als een standaardwoning gerekend. Voor het verkeer is als uitgangspunt genomen dat deze naar alle richtingen verplaatsen.

Opnieuw berekenen

	Situatie 1	Situatie 2	Vershil
NOx	3.03 kg/j	11,97 kg/j	8,84 kg/j
NH3	240,00 kg/J	55 kg/j	-185 kg/j

De hoeveelheid NOx neemt als gevolg van de toename van het aantal voertuigbeweging beperkt toe. De hoeveelheid NH3 neemt door de afname van het aantal paarden zeer sterk af.

We zien op bij de resultaten per habitatype een afname van depositie van gemiddeld 80 %.

Gezien de enorme afname van de stikstofdepositie als gevolg van de afname van het aantal paarden zijn andere reducties die voorkomen uit het afkoppelen van het woonhuis van het gas niet in de berekeningen meegenomen.

5 Conclusie

De herontwikkeling van de locatie is op basis van het bovenstaande onderzoek gunstig 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 sterk af. De reductie gaat eigenlijk nog verder dan de gepresenteerde berekeningen laten zien. Voor de verwarming van het woonhuis 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.