

Bestemmingsplan Tuin de Lage Oorsprong 2013

IDN: NL.IMRO.0274.bp0146bg-va02



Tuin de Lage Oorsprong 2013

Gegevens over het plan:

Plannaam: Tuin de Lage Oorsprong 2013
Identificatienummer: NL.IMRO.0274.bp0146bg-va02
Status: Vastgesteld
Datum: Oktober 2014

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Tuin de Lage Oorsprong
Contactpersoon opdrachtgever: M. Kempen
Betrokken gemeente: Renkum
Behandelend ambtenaar: A. Ruiten
Projectleider Buro SRO: M. Geerts
Projectnummer Buro SRO: 26.20.01

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres: Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 - 35 23 125
e-mail algemeen: arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	6
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Opbouw bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
<i>Hoofdstuk 2 Het initiatief</i>	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	19
<i>Hoofdstuk 3 Beleidskader</i>	30
3.1 Rijksbeleid	30
3.2 Provinciaal beleid	31
3.3 Gemeentelijk beleid	36
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	41
4.1 Milieu	41
4.2 Water	46
4.3 Verkeer	48
4.4 Ecologie	49
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	53
4.6 Economische uitvoerbaarheid	54
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</i>	55
5.1 Algemeen	55
5.2 Verbeelding	55
5.3 Planregels	55
5.4 Wijze van bestemmen	56
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	57
6.1 Algemeen	57
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	57
6.3 Zienswijzen	61
6.4 Wijzigingen naar aanleiding van inspraak en zienswijzen	81
6.5 Ambtshalve wijzigingen	82

Bijlagen bij toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>akoestisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>bodemonderzoek</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>externe veiligheid</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>geohydrologisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>onderzoek Natura 2000 en EHS</i>

Inhoudsopgave

Bijlage 6 onderzoek flora en fauna

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Van Borsseleweg in Oosterbeek ligt de Tuin de Lage Oorsprong. De oppervlakte van de tuin bedraagt nog net geen 1 hectare. De huurder en beheerder van deze tuin, de Stichting Tuin Laag Oorsprong (STLO) organiseert sinds medio 2008 (tuin)activiteiten. Het terrein is eigendom van de gemeente Renkum maar het landgoed Laag Oorsprong is in erfpacht uitgegeven aan Geldersch Landschap & Kasteelen' (GL&K) die het weer met toestemming heeft onderverhuurd aan de STLO. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, (correctieve) herziening 2008" heeft de tuin de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. Een inrichting als tuin met bijkomende wijze van functioneren is binnen deze bestemming niet toegestaan. Naast het planologisch vastleggen van het bestaande gebruik wil STLO graag een oranjerie, kas en kapschuur oprichten in de tuin, hetgeen op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is.

In het verre verleden was ter plaatse een (nuts)tuin aanwezig die behoorde bij het inmiddels verdwenen landhuis. STLO heeft de historie van de tuin gebruikt om de tuin te herstellen en her in te richten, maar dan wel met een eigentijdse invulling en gebruik(smogelijkheden). Dat betekent onder andere commercieel en toegankelijk en met deels een andere inrichting gebruik. De tuin dient namelijk zelfvoorzienend te zijn en dus zonder gemeentelijke subsidie te kunnen functioneren. De tuin, waarin vele vrijwilligers, functioneert dankzij inkomsten uit entree (o.a. vrienden van de tuin), consupties en vrienden bijdragen. Voor de investeringen op het terrein worden fondsen benaderd. Op de vroeger voor het publiek gesloten tuin stonden ooit ook een oranjerie, een kas en een schuur. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om deze gebouwen, met een eigentijdse vormgeving en gebruik, te bouwen op nagenoeg oorspronkelijke locaties (de oranjerie op de fundering van de oude oranjerie en de kas en kapschuur op vrijwel dezelfde locatie). Ook maakt het bestemmingsplan mogelijk om ten behoeve van de tuin ten minste 10 nieuwe parkeerplaatsen te realiseren.

Voor de inrichting van de tuin in zijn huidige vormgeving zijn in de loop van de jaren diverse vergunningen verleend. Het huidige, zich in de loop van de jaren ontwikkelde, gebruik is door de gemeente toegestaan zonder dat daarvoor vergunningen of andersoortige besluiten zijn genomen. Wel is het huidige gebruik in overleg met en met instemming van de gemeente (zoals de intentieovereenkomst uit 2005 en integraal plan 'Revitalisering Landgoed Laag Oorsprong uit 2005) en GL&K (zoals huurcontract) mogelijk toegestaan. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt het bestaande gebruik nu planologisch vastgelegd. Dit toegestane gebruik is heel gedetailleerd vastgelegd in het voorliggend bestemmingsplan. Niet eerder is in de gemeente Renkum zo gedetailleerd in een bestemming(s)plan vastgelegd wat wel en niet toegestaan is. Daarmee wordt zo expliciet mogelijk aangegeven wat wel en wat niet toegestaan is en aan welke eisen voldaan moet worden. Hiermee worden strakke ruimtelijke kaders geboden wat iedereen duidelijkheid geeft en kan een ieder daarop aangesproken worden. Het zo gedetailleerd vastleggen houdt bijvoorbeeld in dat niet louter gekozen is voor de overkoepelende term 'culturele activiteiten', maar dat deze term zo mogelijk is uitgesplitst in daarbinnen toegestane deelactiviteiten, zoals dans, theater, concerten / optredens (niet zijnde een popconcert), waarbij bij deze activiteiten zang en/of (licht versterkte) muziek toegestaan is, en filmavonden.

Om de te voorkomen dat geluidoverlast kan ontstaan (ervarend kan worden) dan wel dat er discussie kan ontstaan over het geluid van de tuin op de omliggende woningen zijn in het bestemmingsplan geluidsnormen vastgelegd. Deze normen zijn gebaseerd op wettelijke geluidsnormen en uitgevoerd geluidsonderzoek.

Als laatste legt het bestemmingsplan heel gedetailleerd de locaties en massa's vast van de te realiseren gebouwen. De drie bouwvlakken, voor de oranjerie, kas en kapschuur, zijn heel strak om de massa's en ligging van de voorlopige schetsplannen voor de nieuwbouw heen gelegd. Ook is de maximale bouwhoogte en bouwvorm (met een grotendeels hellend dakvlak) vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat er vierkante blokkendozen gebouwd kunnen worden tot aan de maximaal toegestane bouwhoogte. Het voorlopige schetsplan voor de kas en de oranjerie gaat uit van gebouwen met een half rond dak en is gebaseerd, o.a. qua hoogtes, op vaak voorkomende maatvoeringen van kassen en oranjerieën.

Omdat het initiatief past op de locatie en gewenst is wordt medewerking verleend. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Van Borsseleweg 36, aan de westzijde van de kern van Oosterbeek. De woning aan de Van Borsseleweg 36 betreft als het ware de bedrijfswoning van de tuin. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied in Oosterbeek (bron: openstreetmap.org)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

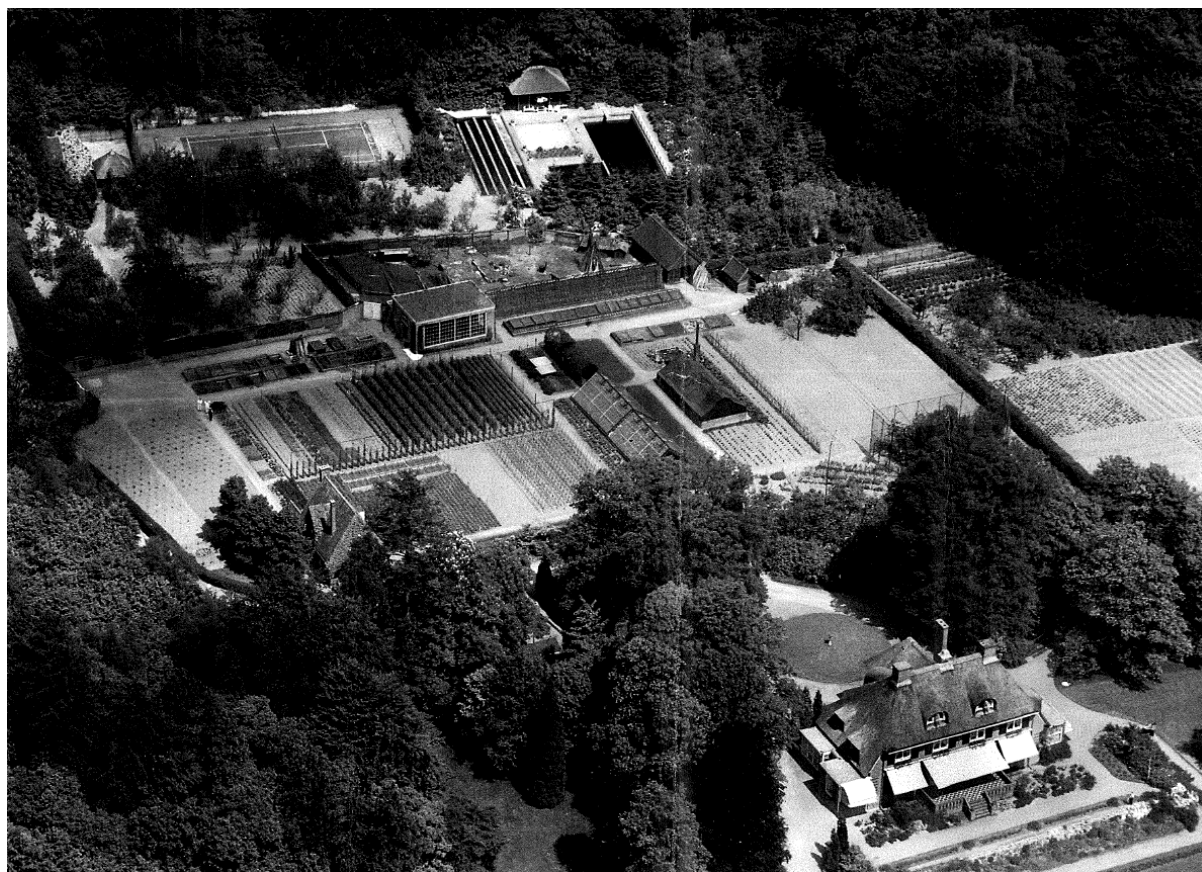
Hoofdstuk 2 *Het initiatief*

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 *Huidige situatie*

Historie

Landgoed de Lage Oorsprong draagt een lange geschiedenis met zich mee. In een leenboek van de Heerlijkheid Doorwerth wordt het landgoed al in de periode 1413-1528 genoemd. Tussen 1818 en 1832 wordt het landgoed gewijzigd in de Engelse landschapsstijl en is het een veelbezocht oord. In opdracht van Julius Frowein werd het landgoed in 1920 door landschapsarchitect Leonard Springer heringericht. Aan de noordzijde van de tuin werd een 120 meter lange fruitmuur gebouwd: de opwarming van stenen zorgt voor een ideaal microklimaat. Er verrijst ook een orangerie en kassen waardoor fruit en luxe groenten opgediend kunnen worden in het grote hoofdhuis.



Tuin de Lage Oorsprong in 1933

Het landgoed raakt zwaar gehavend tijdens de luchtlandingen van september 1944. Het hoofdhuis brandt af en de tuin met haar gebouwen wordt ernstig toegetakeld. In 1956 verkoopt Frowijn het landgoed 'met bloedend hart' aan de gemeente Renkum, 'daar het voor een particulier een te grote financiële opgave was geworden'.

De tuin en kassen worden vanaf dat moment nog enige tijd verpacht, maar raken in onbruik en verval. In 2001 dreigt de fruitmuur verplaatst te worden naar het Openluchtmuseum. Door de slechte staat van de muur gaat deze verhuizing niet door. Voor de bewoners van het tuinmanshuis is (in

2004) het de aanleiding om Stichting Tuin Laag Oorsprong (STLO) op te richten die zich hard maakt voor het herstel van de tuin. De doelstelling voor de tuin betreft het restaureren, herinrichten, voor de mens aantrekkelijk maken, openstellen en duurzaam beheren van de nutstuin van landgoed Laag Oorsprong. In een collegevoorstel van mei 2005 tot het afgeven van een intentieverklaring voor erfpacht valt te lezen dat de herinrichting van de tuin ook inhield dat onder andere de oude fruitmuur gerestaureerd zou worden en de voormalige oranjerie en kassen zouden worden herbouwd, waarbij de STLO eigentijdse functies wilde toekennen, zoals culturele activiteiten. Hiermee werd onder andere bedoeld het geven van cursussen voor de zakelijke markt, al dan niet in relatie tot het tuinthema, en het tijdens de zomerperiode in de gehele tuin verzorgen van kleinschalige muziek- en theater-uitvoeringen. Daarnaast betrof het initiatief hedendaagse tuinonderdelen als een 'pluktuin' & historische groententuin/-hof en een siertuin. In de pluktuin mogen bezoekers tegen een geringe vergoeding bessen en fruit plukken. In de historische groentenhof wilde de STLO oude, bijzondere groenterassen kweken en verkopen. De siertuin zou bestaan uit een verzameling voorbeeldtuinen waar bezoekers ideeën en inspiratie op kunnen doen.

In 2006 vindt er munitieruiming plaats op het terrein. In 2007 start de STLO met de restauratie en herinrichting van de tuin en op 18 mei 2008 wordt Tuin de Lage Oorsprong feestelijk geopend (fase I van de tuin). De tuin is en wordt in de jaren daarna gefaseerd opgebouwd. Zo is in 2011 fase II gerealiseerd (zoals het forum, labyrint en hekwerken).



Tuin de lage Oorsprong in 2005 (www.maps.google.nl)

Tuin de Lage Oorsprong in 2010 (www.bing.com/maps)



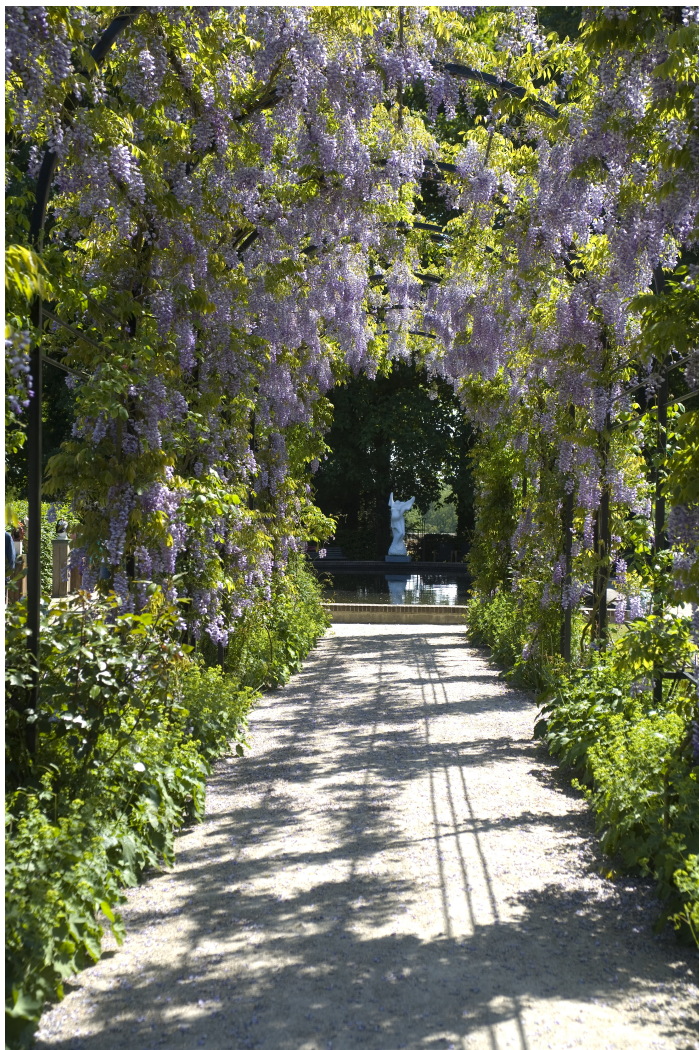
Tuin de Lage Oorsprong medio 2006



Tuin de Lage Oorsprong, medio 2013



Tuin de Lage Oorsprong, medio 2013



Tuin de Lage Oorsprong, medio 2013

Omgeving

Tuin de Lage Oorsprong is gelegen aan de Van Borsselenweg 36, aan de westzijde van de kern van Oosterbeek. Het terrein is gelegen in de zone tussen de hooggelegen Veluwe en het lager gelegen stroomgebied van de Rijn. Het hoogteverschil varieert sterk over een korte afstand hiertussen en is dan ook duidelijk zichtbaar in het landschap. De omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling tussen bossen en open plekken, waarin verschillende landgoederen zijn gelegen. De Van Borsselenweg is een weg met een lokaal karakter, met een beperkte verkeersintensiteit. De Van Borsselenweg sluit even ten noorden van de locatie aan op de doorgaande Utrechtseweg (N225).

Naar een nieuw bestemmingsplan

De gemeente heeft begin 2006 het landgoed Laag Oorsprong in erfpacht overgedragen aan de Stichting Het Geldersch Landschap (heden Geldersch Landschap & Kasteelen geheten (GL&K)), waarbij het integraal plan Revitalisering Landgoed Laag Oorsprong als basis geldt. GL&K verhuurt in datzelfde jaar de (voormalige) moestuin van het landgoed (met toestemming van de gemeente) voor een periode van 25 jaar aan de STLO. Sindsdien wordt er al getracht om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de tuin, waarin de tuin ook als zodanig wordt bestemd. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de tuin is noodzakelijk, omdat het terrein op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' de bestemming agrarisch gebied met landschapswaarden heeft, en een inrichting en gebruik als gewenst niet is toegestaan. Daarnaast wil STLO graag een oranjerie, kas en kapschuur oprichten in de tuin, hetgeen op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is.

In eerste instantie zou er een aparte procedure worden doorlopen voor de tuin (de gemeente had al in juni 2004 een intentieverklaring aan de STLO afgegeven voor een bestemmingsplanwijziging), maar met het opstellen en gereedkomen van het in opdracht van GL&K opgestelde herstelplan voor het gehele landgoed De Oorsprong in 2009, is enige tijd sprake geweest van het opstellen van een integraal nieuw bestemmingsplan voor het gehele landgoed, inclusief de tuin. Vanwege de commotie die ontstond rondom het voornemen om een nieuw landhuis op het landgoed op te richten, is afgezien van het totale herstelplan, waardoor, vanaf 2012, toch weer een apart bestemmingsplan diende te worden opgesteld voor de tuin. Voor de uiteindelijke start van het nieuwe bestemmingsplan hebben er in 2012 enkele gesprekken plaatsgevonden (augustus - december) tussen de gemeente, GL&K en de STLO over de voorwaarden voor het gebruik de gebouwen in de tuin en dus de inhoud van het op te stellen bestemmingsplan. Dit heeft geresulteerd tot schriftelijke afspraken op 5 december 2012. Hierin is bepaald waar de gebouwen mochten komen staan en met welke afmetingen en welk gebruik wel en niet zou worden toegestaan. Deze afspraken zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Overigens was ten tijde van het starten van het initiatief door de STLO het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001 van toepassing. In december 2008 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak gelijk aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001 en herstelde alleen enkele fouten in dat eerdere bestemmingsplan dan wel regelde enkele nieuwe afgeronde nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen die nog niet planologisch afgerond waren werden niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Het bestemmingsplan uit 2008 verving alle regels van het bestemmingsplan uit 2001 maar verving slechts enkele kaartdelen van dat bestemmingsplan uit 2001. Voor de locatie van de Tuin de Lage Oorsprong was er in het bestemmingsplan uit 2008 op kaart maar ook in de regels niets aangepast. Dit had ook te maken met het feit dat het destijds nog de bedoeling was om een nieuw bestemmingsplan op te starten voor het hele landgoed Oorsprong, inclusief de tuin.

integraal plan Revitalisering Landgoed Laag Oorsprong (2005)

De gemeente Renkum stond in 2005 positief tegenover het initiatief van de STLO voor herstel en ontwikkeling van de voormalige tuin. In juni 2005 is een intentieverklaring van het college aan de STLO opgestuurd voor het in erfpacht geven van de tuin aan de STLO. De erfpachtconstructie was nodig om subsidies aan te kunnen vragen voor het herstel van de tuin. Op 26 januari 2005 heeft de gemeenteraad het integraal plan 'Revitalisering Landgoed Laag Oorsprong' vastgesteld. Hierin is (met de kennis van toen) het volgende opgenomen over de het gebied van de Tuin De Lage Oorsprong:

Globale planuitwerking; 3c: 'Het weer in gebruik nemen van de voormalige nuts- en siertuin als het nieuw hart van het landgoed. Uitgeven (in erfpacht) van dit onderdeel ter exploitatie aan een daarvoor in aanmerking komende partij'.

Resultaatbeschrijving integraal plan; 4c: 'Herstellen van de tuinfunctie moet het 'hart' in het landgoed terugbrengen en vervangt daarmee het sturende rol van de eigenaar/ondernemer. Het gemis daarvan is de belangrijkste conclusie in het Cultuur Historische Analyse. De centrale functie - in eigentijdse vormgeving - begeleidt de kwaliteitsslag die het gebied nodig heeft en verzorgt het duurzame beheer in de fase daarna. (...). Exploitatie van een tuinencomplex is geen gemeentelijke (kern)taak. (...). De gemeente blijft eigenaar van de grond en houdt, afhankelijk van de overeenkomst grip op de bouwrechten'.

Stappenplan/deelprojecten, fasering en taakverdeling;

5c: 'Aanpassen van het bestemmingsplan Buitengebied t.b.v. conserverende maatregelen alsmede ten behoeve hernieuwde tuinfunctie (o.a. herbouw kassen / kleinschalige parkeervoorzieningen bij tuinevenementen)'.

Erfpachtovereenkomst met Gelders Landschap (2006)

Op 16 januari 2006 is een erfpachtovereenkomst gesloten voor het gebied Laag Oorsprong met Geldersch Landschap & Kasteelen (GL&K) voor de duur van 40 jaar. Het in 2005 vastgestelde 'Integraal Plan Revitalisering Landgoed Laag Oorsprong' is uitgangspunt in de erfpachtovereenkomst. GL&K heeft dit daarmee ook onderschreven. In artikel 12. A. van de erfpachtbepalingen staat vermeld: *'Erfpachtster heeft een inspanningsverplichting om de restauratie van de tuinmuur, (...) binnen acht jaar na de ingangsdatum van het onderhavige recht van erfpacht (...) te hebben uitgevoerd, op basis van de hoofduitgangspunten van voornoemd Integraal Plan'.*

In artikel 12. C. staat: *'Erfpachtster heeft toestemming van eigenares om de zogenaamde historische tuin in langdurig gebruik (huur of ondererfpacht) te geven aan de Stichting Tuin Laag Oorsprong, op basis van de hoofduitgangspunten van voormeld Integraal Plan'.*

GL&K heeft vervolgens een herstelplan opgesteld voor De Oorsprong. Dit is gebruikt om De Oorsprong te herstellen. Daarin was ook op kaart het bouwen van een kas, kapschuur en oranjerie in de Tuin de Lage Oorsprong, maar ook het herstel van de beken met kunstwerken, de herbouw van een nieuw landhuis en nieuwe parkeerplaatsen langs het fietspad nabij het gebouw van de scouting opgenomen. De herbouw van het nieuwe landhuis is uiteindelijk niet doorgegaan. Evenals de voorziene parkeerplaatsen. Bij hoofdstuk 4.3 wordt verder op deze parkeerplaatsen ingegaan.

Huurovereenkomst Tuin Laag Oorsprong (2006)

Nadat de gemeente het landgoed Laag Oorsprong in erfpacht heeft gegeven aan Geldersch Landschap & Kasteelen (GL&K) heeft GL&K in april 2006, met instemming van de gemeente, een huurovereenkomst gesloten met STLO voor 25 jaar. Hierin is opgenomen dat het Integraal Plan Revitalisering Landgoed Laag Oorsprong de basis vormt voor de huurovereenkomst. Tevens is hier

opgenomen dat het de huurder toegestaan is om, als manier om de historische tuin voor de mens aantrekkelijk te maken zoals opgenomen in de statutaire doelstelling van de huurder, kleinschalige uitvoeringen van voor het publiek zoals bijvoorbeeld theater, muziek, film en/of dans uit te voeren.

Vergunningen

Sinds 2007 zijn er meerdere vergunningen verleend voor de inrichting van de tuin en de bouwwerken op het terrein. Zo is bijvoorbeeld in 2007 een aanlegvergunning verleend voor diverse graafwerkzaamheden (ophogen en afgraven grond) zoals voor de vijver, het gazon en plantvakken en het planten van de vruchtbomen, beukenhagen, taxushagen en leifruit. In 2008 is een bouwvergunning verleend voor de waterloop. In 2009 is een bouwvergunning verleend voor onder andere tuinbeelden, rozenhek en poortjes, hekwerk, informatiebord en de keermuurconstructies voor het groene forum. In 2009 is ook de aanlegvergunning voor het groenen forum / openluchttheater verleend.

Om bezoekers te kunnen ontvangen bij slecht weer staan er twee tenten op het terrein, één ter plaatse van de voormalige oranjerie en één op het grasveld nabij de ingang. Mede omdat deze tenten er niet het hele jaar staan is hier geen vergunning voor nodig. De nog te bouwen kas en oranjerie vervangen straks deze tenten.

Activiteiten in 2011-2014

De STLO heeft sinds de start van het initiatief aangegeven wat de doelstelling was met de tuin en globaal welke activiteiten voorzien waren in de tuin. In de loop van de jaren heeft de tuin zich doorontwikkeld tot hetgeen er nu plaatsvindt. Hierbij is de tuin sinds 2013 meerdere zondagen in het zomerseizoen (medio april-september) per jaar geopend geweest voor activiteiten, wat in de jaren daarvoor niet altijd het geval was. Over het algemeen komen enkele tientallen (20-80) bezoekers op een activiteit af, bij regen is dat altijd wat minder. Op een filmavond en het zigeunerorkest zijn dat er iets meer dan honderd. In het verleden maakte de tuin ook eenmalig deel uit van de kunstroute. Vanwege de enorme toeloop van bezoekers, ongeveer 500 personen, (de tuin was gratis toegankelijk) waardoor het in de tuin te druk was en ook het parkeren problemen veroorzaakte is de STLO gestopt met de kunstroute.

Hierna wordt (in hoofdlijnen) aangegeven welke activiteiten de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden in de tuin. Vrijwel de meeste activiteiten vinden slechts een deel (enkel uren) van de dag plaats. De muziekoptredens vonden meestal plaats in het forum maar met slecht weer in de tenten. Een enkele keer vond het optreden door de hele tuin plaats of op het grasveld nabij de ingang.

2011	
april	opening tuin met kunstexpositie met kunstenaars en muziek (percussie/klankschalen)
april-juli	kunst in de tuin
mei	cultuurhistorische wandeling en met uitleg (in tuin en omgeving)
	lezing over bodem
juni	verhaal / lezing
	muziek, zigeunerorkest

juli	muziek, Arnhems klarinetten koor
	muziek, optreden van leerlingen van 't Venster
	rondleiding tuin met uitleg over bessen
	opening kunstexpositie met kunstenaar(s)
juli-september	kunst in de tuin
augustus	muziek, muzikaal duo
	muziek , viool en gitaar, (van barok tot Spaanse muziek)
september	muziek programma (muziek en natuur)

2012	
april	opening tuin met kunstexpositie met kunstenaarslezing en muziek (muzikaal duo, Spaanse en Braziliaanse muziek)
april-juni	kunst in de tuin
mei	filmavond (samen met Filmhuis Oosterbeek)
	muziek, door flamencogitarist (ook klassieke muziek)
	muziek, acapella zanggroep
juni	muziek, liefdesliederenkoor
	opening kunstexpositie met kunstenaars en muziek optreden (Braziliaanse muziek)
	muziek, zigeunerorkest
	verhalenverteller
juni-juli	kunst in de tuin
juli	muziek, Nederlands Jeugd Strijk Orkest
	rondleiding tuin met uitleg over bessen
	lezing
	lezing met muziekfragmenten
augustus	opening kunstexpositie met kunstenaars en muziek optreden
	muziek, Nederland Jeugd Orkest
augustus-september	kunst in de tuin
september	muziek, Bernulpus kinderkoor en dameskoor uit Doorwerth (acapella)
	muziek, Arnhems mannenkoor
	Airborne herdenking met verhalen, gedichten, muziek en dans
	workshop labyrint lopen
	verhalen over De Oorsprong en kinderprogramma

2013	
april	opening tuin met kunstexpositie met kunstenaars, verhalen en muziek (percussie/klankschalen)
	rondleiding door tuin met verhalen over De Oorsprong
	verhaal van schrijver/journalist over de Tulpenbollengekte (1636-1637)
april-juni	kunst in de tuin
mei	5 mei; Vrijheid vertaald in muziek, (akoestisch) beelden, dans en gedichten
	muziek, trio van het Amerikaanse levenslied
	filmavond (samen met Filmhuis Oosterbeek)
	rondleiding tuin met high tea (2 dagen)
	muziek, Arnhems Symphonie orkest
juni	muziek, Rijnstad Operette (theater koor)
	opening kunstexpositie met kunstenaars en muzi(e)k(ale verhalen en theater) (solist)
	muziek, zigeunerorkest
	verhalenverteller
	muziek, trio (Amerikaanse akoestische muziek)
juni-juli	kunst in de tuin
juli	rondleiding tuin met verhalen en eten
	kinderprogramma met verhalen
	rondleiding tuin met uitleg over bessen
	rondleiding tuin met uitleg over de tuin en De Oorsprong
augustus	opening kunstexpositie met kunstenaars en muziek (Spaanse en Braziliaanse muziek)
	muziek, flamencogitarist, en eten
	verhalen en muziektheater
	muziek, trio (Cubaanse muziek)
	filmavond (samen met filmhuis Oosterbeek)
augustus-september	kunst in de tuin
september	muziek, Oosterbeeks jeugdkoor
	muziek, acapella zang
	thema bijeenkomst goed of fout, lezing en beelden over het thema
	muziek, duo (gitaar en zang)

2014

april	opening tuin met kunstexpositie met kunstenaars, verhalen en muziek (Ierse muziek)
	Paasprogramma (theater) en kinderprogramma
	verhaal van schrijver/kweker
april-juni	kunst in de tuin
mei	lezing over lekkernijen
	lezing en muziek, solist (gitaarmuziek)
	workshop tekenen
	muziek, duo (gitaar en zang)
	filmavond (samen met Filmhuis Oosterbeek)
juni	opening kunstexpositie met kunstenaars en muziek (duo, gitaar en zang)
	muziek, trio (Cubaanse muziek)
	rondleiding tuin met high tea
	muziek, zigeunerorkest
	muziek, trio (Amerikaanse akoestische muziek)
	muziek, Musings Ensemble (experimentele muziek)
juni-juli	kunst in de tuin
juli	lezing en muziek (akoestisch)
	muziek, (akoestisch)
	lezing
	muziek, duo (zang en gitaar)
augustus	opening kunstexpositie met kunstenaars en muziek (Spaanse muziek)
	lezing / muziek programma
	muziek, duo (gitaar en zang)
	muziektheater, duo
	filmavond (samen met filmhuis Oosterbeek)
augustus-september	kunst in de tuin
september	muziek, koor
	theatervoorstelling (3 dagen)

2.2 Toekomstige situatie

Na verschillende overleggen tussen het GL&K en de STLO (en de gemeente) zijn afspraken gemaakt over zowel de bebouwing in de tuin, het gebruik van deze bebouwing als de activiteiten in de tuin. Hierna zal achtereenvolgens op het gebruik en op de bebouwing worden ingegaan.

Gebruik

De belangrijkste activiteiten zijn het gebruik als kijk- en educatietuin met rondleidingen,

kunsttentoonstellingen, cursussen, bijeenkomsten, lezingen en huwelijksvoltrekkingen (geen bruiloftsfeesten of recepties, de reeds aanwezige mensen kunnen natuurlijk wel blijven om het glas te heffen). Maar er is geen ruimte voor de 'standaard receptie' waarbij vele mensen langs komen die niet bij de voltrekking aanwezig waren. Feesten of partijen met luidruchtige muziek en vergelijkbaar duidelijk hoorbaar 'feestgedruis' zijn nadrukkelijk niet aan de orde. Het gaat om een beleving en samenzijn in een schitterende, unieke en rustieke ambiance. Deze belevingsvorm staat centraal bij elk gebruik van de tuin. In deze setting passen ook culturele programma's (dans, theater en dergelijke), concerten / optredens (niet zijnde een popconcert), waarbij bij deze activiteiten zang en/of (licht versterkte) muziek toegestaan is, en enkele filmavonden. Voor dergelijke culturele programma's, hierna 'activiteiten' genoemd, geldt een maximum van één keer per week van 09:00 tot 19:00 uur, waarvan maximaal tien keer per jaar tot 23 uur 's avonds (met een spreiding van één keer per 14 dagen). Hierbij geldt dat de activiteit om 23:00 uur afgelopen dient te zijn. De opruimwerkzaamheden en het door gasten verlaten van het terrein dient voor 24:00 uur plaats te vinden. De conclusie is daardoor dat het gebruik nu heel duidelijk vastligt en ingeperkt is.

Om de hiervoor geschetste ruimtelijke uitstraling de boventoon te laten voeren, wat een vereiste is, moeten bijkomende functies ruimtelijk gezien ondergeschikt zijn. Denk aan het aanbieden van koffie en thee met koek en taart en lunchmogelijkheden passend in de setting (bijvoorbeeld sandwiches of een high-tea) maar ook aan de verkoop van bijvoorbeeld kunst die tentoongesteld wordt.

Hierna volgen enkele sfeerbeelden voor een fraaie impressie.







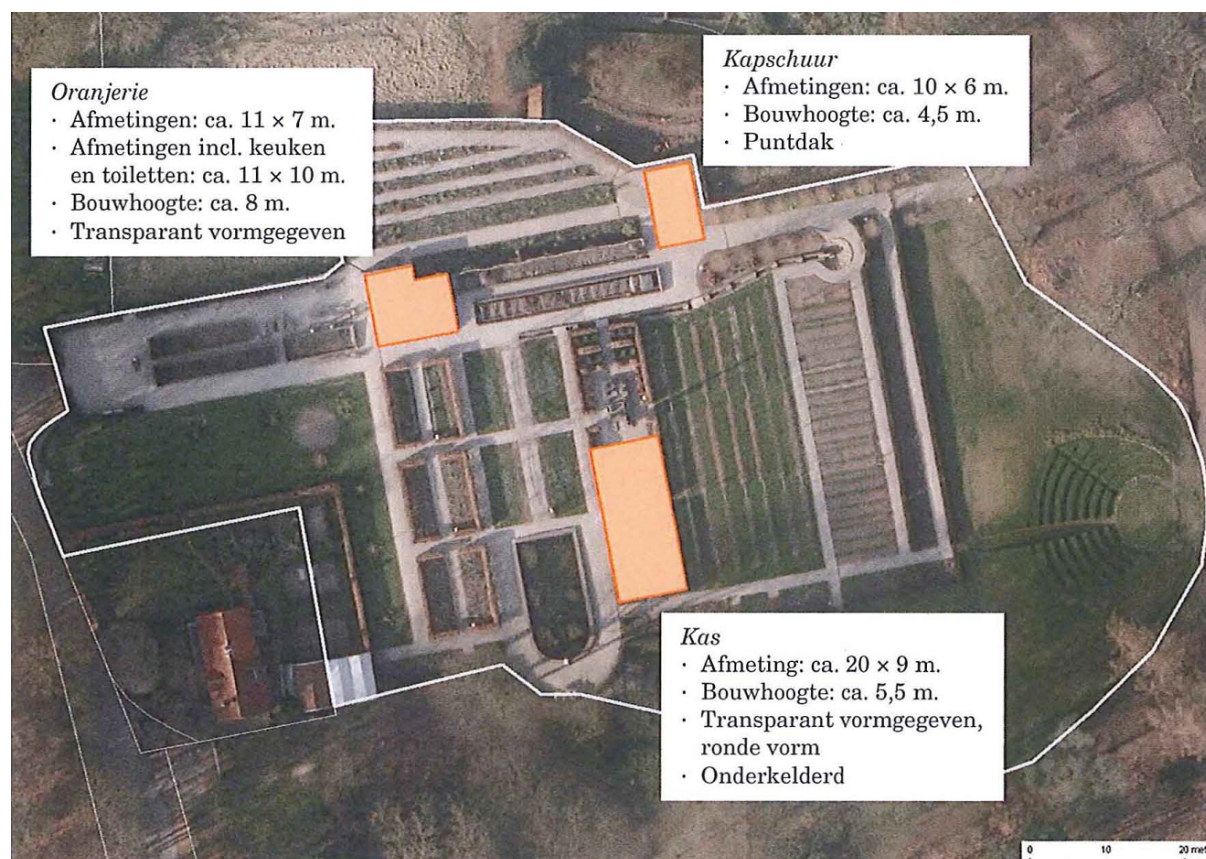


Ruimtelijke aspecten

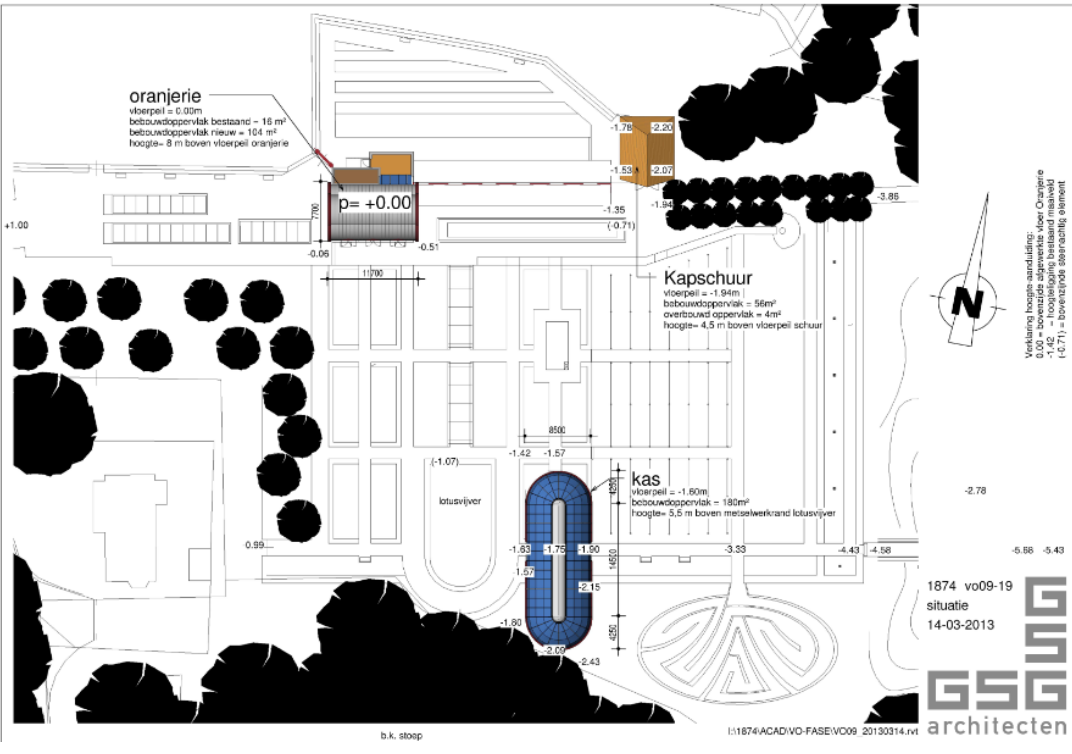
De tuin maakt onderdeel uit van het landgoed Laag Oorsprong en bevindt zich op de locatie van de voormalige moestuin. Vanuit ruimtelijk en historisch oogpunt ligt de tuin zodoende op een logische plek. Voordat de tuin werd geopend was het terrein van de voormalige moestuin een wat rommelig weiland met weinig belevingswaarde. Met de aanleg van de tuin is een aantrekkelijke verblijfsplek ontstaan met een toeristisch-recreatieve functie.

Onderhavig bestemmingsplan zal het bouwen van een orangerie, een kas en een kapschuur in de tuin mogelijk maken. De wens tot realisatie van deze gebouwen past binnen de historische context van de tuin. De beoogde bebouwing was namelijk in het verleden reeds in de tuin aanwezig op (ongeveer) dezelfde locatie (zie de historische luchtfoto hiervoor). De nieuwe orangerie zal bijvoorbeeld worden opgericht op de fundamenten van de oorspronkelijke orangerie. Doordat de tuin deels ommuurd is, hebben deze gebouwen tevens een beperkte invloed op de omgeving.

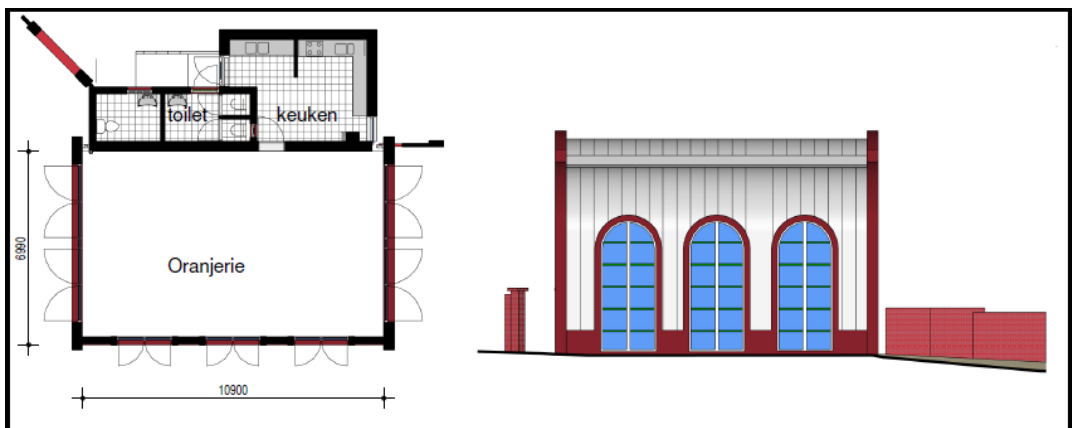
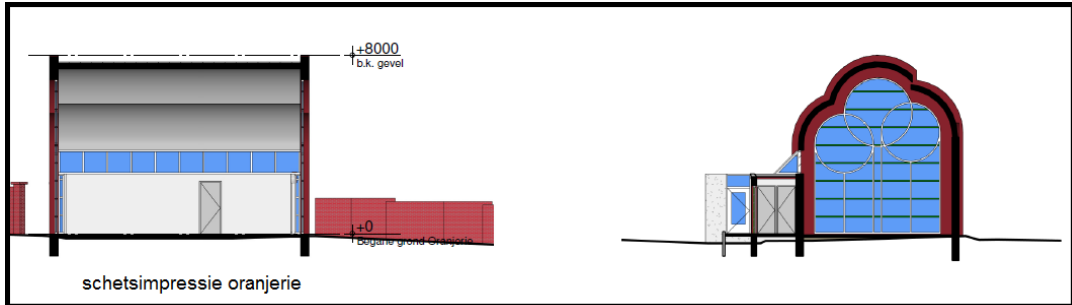
In de onderstaande afbeelding is weergegeven welke afspraken wat betreft de bebouwing zijn gemaakt (tussen GL&K, STLO en gemeente eind 2012) en die zullen worden vertaald in dit bestemmingsplan.



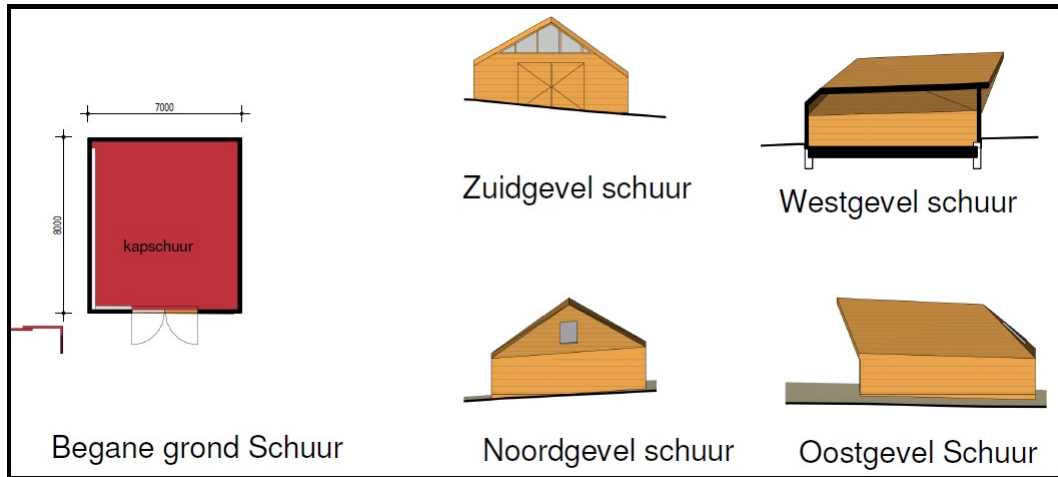
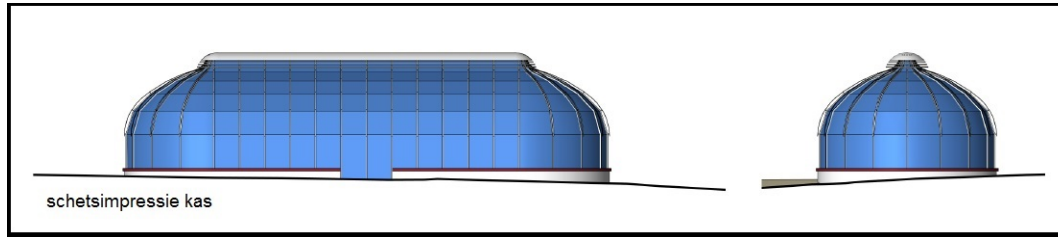
Bovenstaande afspraken leiden tot een verdere uitwerking in concrete bouwplannen zoals onderstaand indicatief aangegeven (indicatief, bij de later in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen worden de exacte (bouw)details bekend).



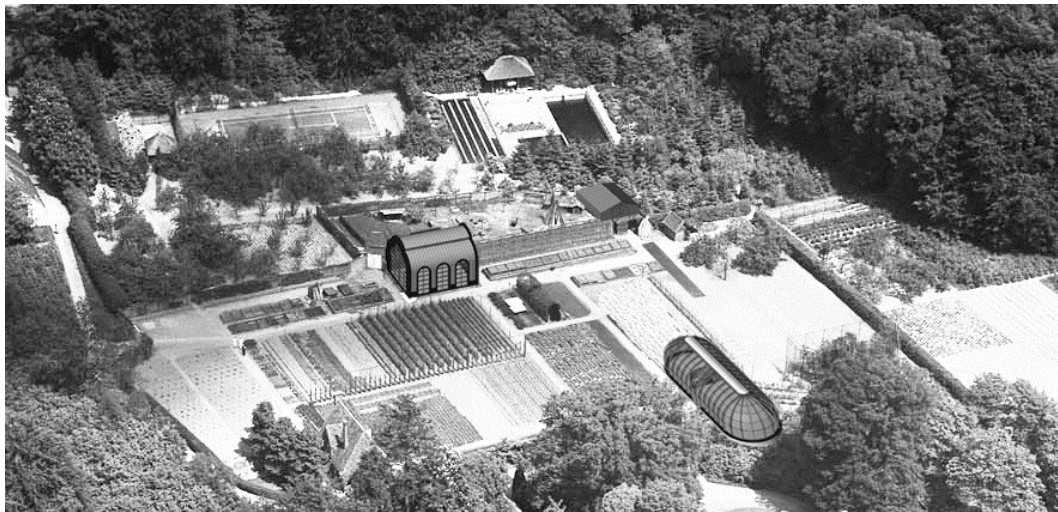
De gemaakte afspraken ten aanzien van de bebouwing van de Tuin de Lage Oorsprong



Toelichting



schetsimpresie van de eventueel te realiseren kapschuur in de Tuin de Lage Oorsprong



voorlopig bouwplan geprojecteerd in foto uit 1933, Tuin de Lage Oorsprong

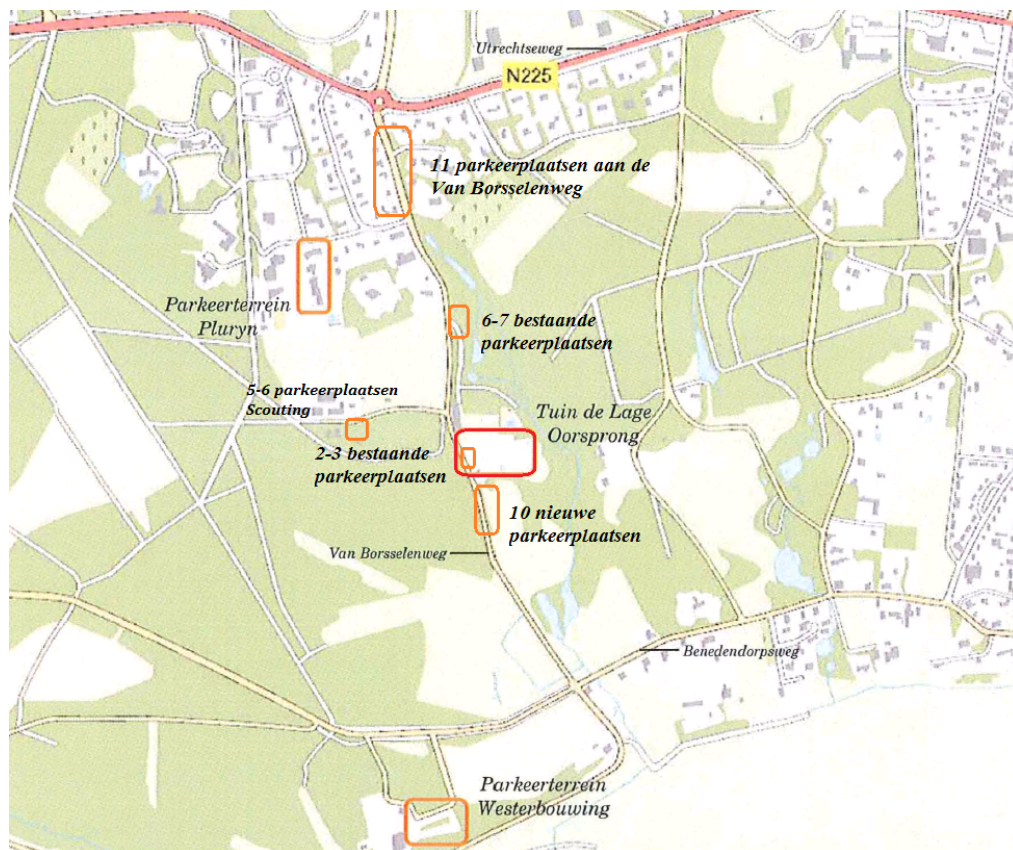
In de kas en de oranjerie kunnen planten overwinteren en kan (planten)materiaal staan. Tevens kunnen deze ruimten, bij bijvoorbeeld slecht weer, gebruikt worden voor activiteiten. In de kapschuur kan onderhoudsmateriaal opgeslagen worden. In de huidige situatie staat op het terrein, nabij de ingang, voor slecht weer, een tweetal tenten, waarvan één ter plaatse van de oranjerie. De tenten zijn niet gesloten en worden gebruikt voor bijeenkomsten en soms als locatie voor muziek bij slecht weer. Dit levert daarmee meer geluid op dan in de nieuwe situatie met een gesloten kas en oranjerie.

Het bestemmingsplan legt heel gedetailleerd de locaties en massa's vast van de te realiseren gebouwen. De drie bouwvlakken, voor de oranjerie, kas en kapschuur, zijn heel strak om de massa's en locaties van de, op de voorlopige schetsplannen gebaseerde, nieuwe gebouwen heen gelegd. Ook is de maximale bouwhoogte en bouwvorm (met een grotendeels hellend dakvlak) vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat er vierkante blokkendozen gebouwd kunnen worden tot aan de maximaal toegestane bouwhoogte. Het voorlopige schetsplan voor de kas en de oranjerie gaat uit van gebouwen met een half rond dak en is gebaseerd, o.a. qua hoogtes, op vaak voorkomende maatvoeringen van kassen en oranjerieën, te weten maximaal 6 en 8 meter. Het lijkt er op dat de kas en de oranjerie die in het verleden in de tuin stonden lager waren. Goede foto's en tekeningen zijn daar niet van. Op een foto uit 1933 staat de oranjerie met een plat dak. Of dit zo was of dat dit tijdelijk zo was is niet te achterhalen. Echte oranjerieën hebben gezien hun functie geen plat dak en hebben een vergelijkbare hoogte (circa 8 meter) als in het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd. Hetzelfde geldt voor een kas. Beide ruimten dienen aan de bovenzijde ontluchtingsmogelijkheden te hebben wat weer gevolgen heeft voor de bouwhoogte. Gekozen is om de oranjerie en de kas met een eigentijdse invulling en massa (ten opzichte van wat er ooit heeft gestaan) mogelijk te maken. De bouwhoogte van het bouwvlak van de oranjerie is ten opzichte van het ontwerpplan iets aangepast. De maximale hoogte voor het deel van de oranjerie is gelijk gebleven, maar de bouwhoogte van de in dat bouwvlak gelegen bestaande toilet- en berging/keukenruimte is aangepast en verlaagd naar 3 meter. Hiermee is het bouwvlak voor de oranjerie verkleind tot het daadwerkelijke bouwplan/ bestaande fundering van de voormalige oranjerie. Als voorbeeld van een bestaande en voormalige oranjerie met vergelijkbare hoogte kan verwezen worden naar de nabij gelegen woning aan de Hemelseberg 3 te Oosterbeek (deze voormalige oranjerie heeft ook een hoogte van circa 8 meter).

Parkeren

De ontsluiting van de tuin via de Van Borsseleweg is goed en nabij de tuin (direct voor de ingang) is een halte van de buurtbus. Een groot deel van de vrijwilligers en bezoekers komt in de praktijk op de fiets of lopend. Het parkeren voor bezoekers van de tuin vormt wel een aandachtspunt. Direct bij de tuin is nagenoeg geen bestaande of realiseerbare parkeergelegenheid voorhanden. Hoewel parkeren langs en op de Van Borsseleweg is toegestaan, is dat geen ideale situatie gezien de breedte van de weg en het ontbreken van een trottoir. De STLO heeft afspraken gemaakt met de eigenaar van de Westerbouwing en met Pluryn om gebruik te kunnen maken van hun parkeergelegenheden. Bezoekers kunnen in eerste instantie parkeren op de parkeerplaats bij de Westerbouwing (circa 75 parkeerplaatsen), vanwaar de tuin middels een looproutte van circa 850 meter kan worden bereikt. Indien dit parkeerterrein vol is of in gebruik door bezoekers van de Westerbouwing, kan worden uitgeweken naar een parkeergelegenheid aan de zuidzijde van het terrein van Pluryn nabij de Wolterbeekweg (circa 100 parkeerplaatsen). Dit terrein ligt op circa 650 meter afstand. Bij drukke bijeenkomsten maakt de STLO gebruik van verkeersregelaars. Die sturen de bezoekers dan naar die alternatieve parkeerplaatsen. Vaak is dan ook, door de STLO, vervoer geregeld daarvandaan naar de tuin. Verder is de STLO nog in gesprek met de nieuwe eigenaar van de boerderij aan de Van Borsseleweg 39 om ook daar nog eventueel enkele parkeerplaatsen te kunnen gebruiken. Verder ligt

iets ten noorden van de tuin nog een klein onverhard parkeerterrein van De Oorsprong waar circa 6-7 parkeermogelijkheden zijn. Dit terrein ligt op circa 230 meter van de tuin. Aan de noordzijde van de Van Borsseleweg, net ten noorden van de Wolterbeekweg, liggen naast de daar gelegen woningen nog 11 langspaarkeerplaatsen die zelden tot nooit (allemaal) bezet zijn. De afstand van deze parkeerplaatsen bedraagt circa 450 meter tot circa 600 meter van de tuin. Ook kunnen de circa 5-6 parkeerplaatsen van de scouting aan de Van Borsseleweg (op circa 190 meter van de tuin) gebruikt worden. Direct voor de ingang van de tuin is nog ruimte voor 2-3 parkeerplaatsen. Deze worden ook gebruikt. In navolgende figuur zijn deze locaties van de parkeerterreinen ten opzichte van de tuin globaal weergegeven.



Locatie parkeerterreinen ten behoeve van de Tuin de Lage Oorsprong

Voor de tuin, zoals deze bestaat en planologisch wordt vastgelegd, bestaan geen parkeerlijnen (zoals opgenomen in het CROW). Dat wil niet zeggen dat er geen parkeerplaatsen nodig zijn. Zoals hiervoor is aangegeven zijn er wel meerdere parkeerplaatsen in de ruime nabijheid aanwezig. Medio 2013 is de Van Borsseleweg opnieuw geasfalteerd en heringericht. Langs de weg zijn nu op vele plaatsen trottoirbanden gelegd en zijn er hekken / paaltjes langs de weg aangebracht. Hierdoor is het sindsdien nagenoeg niet meer mogelijk om half in de berm te parkeren. Dit gebeurde in het verleden wel. Dit leidde tot een gevoel van onveiligheid bij indieners van een zienswijze en vormde mede de reden van de in de 'Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen' genoemde opmerkingen over parkeren. Parkeren op de weg is nog steeds wel toegestaan, maar zal niet snel plaatsvinden en vindt (nagenoeg) niet plaats gelet op de relatief smalle weg (circa 6 meter breed) en het ontbreken van een trottoir. Door de herinrichting van de Van Borsseleweg worden de parkeerplaatsen, zoals hiervoor beschreven, meer en beter gebruikt en komen bezoekers die in de omgeving wonen eerder met de fiets. Desondanks is het realiseren van nieuwe extra parkeermogelijkheden voor de tuin, maar eigenlijk ook voor bezoekers van De Oorsprong, wel gewenst. Dat is gezien de ligging van de tuin in

een bosachtige omgeving geen gemakkelijke opgave.

Zoals hoofdstuk 2.1 is aangegeven heeft GL&K een herstelplan opgesteld voor De Oorsprong. Daarin was ook op kaart het bouwen van een kas, kapschuur en oranjerie in de Tuin de Lage Oorsprong, maar ook het herstel van de beken met kunstwerken, de herbouw van een nieuw landhuis en nieuwe parkeerplaatsen langs het fietspad nabij het gebouw van de scouting opgenomen. De herbouw van het nieuwe landhuis is uiteindelijk niet doorgedaan. Evenals de circa 20 voorziene parkeerplaatsen. Doordat de bouw van het nieuwe landhuis niet doorging wilde GL&K ook de parkeerplaatsen niet meer realiseren. Deze waren namelijk ook deels bedoeld voor het landhuis. Wel heeft GL&K daardoor de bestaande parkeerplaatsen ten noorden van de tuin (circa 6-7 parkeerplaatsen) gehandhaafd. In het Herstelplan zouden deze parkeerplaatsen verdwijnen.

Vanwege de de zienswijzen en de gemeentelijke wens om toch extra parkeerplaatsen te realiseren nabij de tuin (mede) ten behoeve van bezoek van de tuin, maar ook omdat in het Herstelplan parkeerplaatsen waren voorzien en met welk Herstelplan de gemeente heeft ingestemd, is er in 2014 overleg geweest met GL&K. De uitkomst hiervan is dat minimaal 10 parkeerplaatsen, op kosten van de STLO, gerealiseerd kunnen worden langs de Van Borsselenweg ten zuiden van de tuin. De parkeerplaatsen zijn alleen ten behoeve van de tuin en zullen op andere momenten afgesloten worden. Het gaat hier, vanwege de veiligheid om, haaks parkeren (maatvoering van minimaal 6 meter bij 2,5 meter per parkeerplaats) op een onverharde / halfverharde ondergrond. Een voorlopige schets hiervoor geeft aan dat dit mogelijk is en dat er circa 6 bomen (met name douglassen) gekapt moeten worden. Dit is een beperkt aantal bomen en valt in het niet bij het aantal bomen (honderden) dat in 2013 door GL&K in het kader van het herstel (dunning) in het gehele gebied van De Oorsprong is gekapt. Over de exacte locatie, inrichting en herplant zullen te zijner tijd nog nadere afspraken gemaakt worden. De parkeerplaatsen worden ingericht deels op gemeentelijke grond en deels op grond die in erfpacht is gegeven aan GL&K. In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is de locatie van deze parkeerplaatsen opgenomen met de bestemming 'Verkeer' en de aanduiding parkeerterrein voor minimaal 12 parkeerplaatsen. Dit aantal is hier opgenomen omdat het GL&K al enige tijd geleden twee parkeerplaatsen in die strook heeft ingericht ten behoeve van de bewoners van Van Borsselenweg 36. Ook is in het bestemmingsplan met een aanduiding voor parkeren aangegeven dat geparkeerd mag worden voor de ingang van de tuin. Hier kunnen circa 2-3 auto's geparkeerd worden.

Samenvattend is er voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid van de tuin voor de activiteiten die in de tuin (mogen) plaatsvinden (mede gezien de aantallen bezoekers en de beperkte omvang van de tuin) en maakt het voorliggende bestemmingsplan daarnaast nog eens 10 extra parkeerplaatsen mogelijk.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

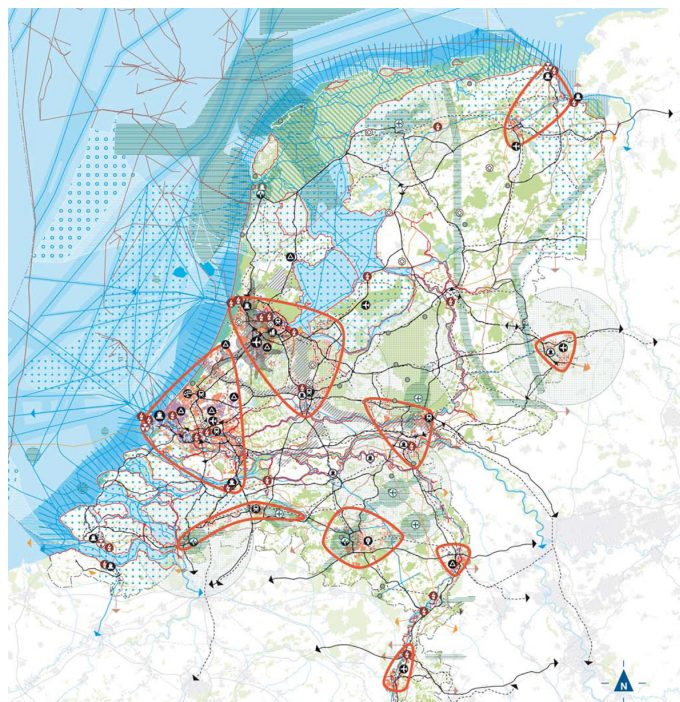
3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte(SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie benoemt 13 onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het merendeel van die onderwerpen betreft specifieke gebieden zoals mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol, de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Een onderwerp dat niet aan bepaalde gebieden gebonden is, is duurzame verstedelijking. Voor dit onderwerp introduceert het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' waarmee zorgvuldig ruimtegebruik door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en het voorkomen van overprogrammering worden nagestreefd. Provincies en gemeenten dienen in hun ruimtelijke besluiten te motiveren of een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet. Als dat het geval is dient gekeken te worden of deze in bestaand stedelijk gebied past (inbreiding). Pas als dat niet het geval is komt uitbreiding in beeld onder voorwaarde van een optimale ontsluiting door verschillende vervoersmodaliteiten.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.



Planspecifiek

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het voorliggend initiatief ligt niet in een gebied dat van belang is voor het nationaal functioneren. Het Barro geeft in die zin geen regels voor het plangebied. Daarnaast is het project van een dusdanig geringe omvang dat het niet wezenlijk onverenigbaar is met de strekking van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid**Streekplan Gelderland (2005)**

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende 10 jaar. Dit streekplan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van een structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

Planspecifiek

Het initiatief van de ontwikkeling van Tuin de Lage Oorsprong past in het streven van de provincie om de duurzame toeristisch-recreatieve sector te bevorderen. Ook wordt de vitaliteit van het landelijk gebied bevorderd. Voor wat betreft de ligging van het plangebied in de Ecologische Hoofdstructuur kan gesteld worden dat de ontwikkeling van de tuin heeft voorzien in het herstel van een aantal cultuurhistorische waarden.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

waarden van het gebied significant worden aangetast, worden toegestaan indien er geen reële alternatieven zijn, er sprake is van redenen van groot openbaar belang, de negatieve effecten door mitigatie zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd.

Een ruimtelijke ingreep wordt als een significante aantasting van kernkwaliteiten en omgevingscondities beschouwd, wanneer deze kan leiden tot de volgende effecten:

1. een vermindering van areaal en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen en gebieden die aangewezen zijn voor nieuwe natuur en agrarische natuur. Onder landschapselementen verstaan wij o.a. heggen, houtwallen, bosjes, poelen en solitaire bomen;
2. een vermindering van de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren in verbindingszones en tussen de verschillende leefgebieden in de overige delen van de EHS;
3. een vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is en als zodanig worden genoemd in de AMvB Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en Faunawet;
4. een vermindering van het areaal van de grote natuurlijke eenheden (aaneengeslotenheid);
5. een belemmering voor het verloop van natuurlijke processen in de grote eenheden;
6. een verstoring van de natuurlijke morfologie, waterkwaliteit, watervoering en verbondenheid met het landschap van de HEN-wateren;
7. een verandering van de grond- en oppervlaktewateromstandigheden (kwaliteit en kwantiteit) die de voor de natuurdoeltypen gewenste grond- en oppervlaktewatersituatie (verder) aantasten;
8. een verhoging van de niet gebiedseigen geluidsbelasting in stiltebeleidsgebieden en stiltegebieden (in geval de norm van 40 dB wordt overschreden).

In onderhavige situatie is geen sprake van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden in het plangebied. Het initiatief van de ontwikkeling van Tuin de Lage Oorsprong past in het streven van de provincie om de duurzame toeristisch-recreatieve sector te bevorderen. Ook wordt de vitaliteit van het landelijk gebied bevorderd. Voor wat betreft de ligging van het plangebied in de Ecologische Hoofdstructuur kan gesteld worden dat de ontwikkeling van de tuin heeft voorzien in het herstel van een aantal cultuurhistorische waarden. Zie voorts ook hetgeen in paragraaf 4.4 hierover wordt beschreven.

Toetsing aan regels voor waardevol landschap

Het plangebied ligt in een waardevol landschap (Nationaal Landschap Veluwe).

plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.

- In de landbouwsector vinden veel vernieuwingen plaats. De provincie wenst duurzame vernieuwingen te stimuleren door extra groei ruimte te bieden aan bedrijven die zich extra inzetten om met kwaliteit te ontwikkelen op het terrein van duurzaamheid, dierenwelzijn, gezondheid en ruimtelijke kwaliteit.

In de visie gaat het voornamelijk over de (fysieke) leefomgeving. De omgevingsvisie is richtinggevend en bevat een uitnodiging aan andere partijen om te participeren in het proces. Hierbij zijn twee centrale doelen geformuleerd:

- Een duurzame economische structuurversterking
- Het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving

De strategie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. Gelderlanders gebruiken het goede van beide werelden. De provincie gaat voor:

- Sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- Een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Zowel in de stad als op het platteland is er aandacht voor een prettig leefklimaat, ook daarin zijn stad en land niet strikt gescheiden.

De provincie heeft, aansluitend op de nationale ladder van duurzame verstedelijking (Bro), ook een Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik voor ogen. De Gelderse ladder bevat een processchema dat stap voor stap de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven, stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt om te komen tot een optimale afweging voor een locatiekeuze. De provincie wil de ladder nadrukkelijk inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is opgenomen in de verordening.

De Tuin de Lage Oorsprong ligt in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Deze zone bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

De Groene Ontwikkelingszone heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De provincie heeft de volgende ambities:

- De samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen en daarmee het Gelders Natuurnetwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zoneren.
- Ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van functies die hier aanwezig zijn en passen, in het bijzonder de grondgebonden landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie.
- Kansen bieden voor creatieve functiecombinaties ter versterking van het natuurlijk systeem.
- Beschermen van bos.
- Specifieke weidevogel- en ganzenfoeragegebied beschermen.

Planspecifiek

De Tuin de Lage Oorsprong ligt niet in het GNN maar in het GO. Het bestaand gebruik is hierbinnen

toegestaan

3.3 Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied, (correctieve) herziening 2008. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'agrarisch gebied met landschapswaarden'. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de tuin is noodzakelijk, omdat een inrichting als tuin en de activiteiten die daarin worden ontplooid op deze bestemming niet zijn toegestaan. Daarnaast wil initiatiefnemer graag een oranjerie, kas en kapschuur oprichten in de tuin, hetgeen op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is, er is geen bouwrecht aanwezig.

Overig beleid

De Ruimtelijke Visie 2025, Strategisch Beleidskader Renkum (ver)bindt

De gemeenteraad van Renkum heeft achtereenvolgens de Sociale Visie (2008), de Strategische Visie 2040 (2010) en de Economische Visie (2011) vastgesteld. Met de Ruimtelijke Visie 2025 wordt het vierluik van strategische visies voltooid. Samen vormen zij het Strategische Beleidskader van gemeente Renkum. Dit Beleidskader is richtinggevend en agenderend voor het meerjarenbeleid van de gemeente.

De vier kwaliteitsdragers, die Renkum maken tot wat zij nu is:

- Een specifieke ligging;
- Een hoge diversiteit aan landschappen;
- Een rijke cultuurhistorie;
- De Airborne geschiedenis.

Wederzijdse beïnvloeding van de vier kwaliteitsdragers van Renkum heeft tot drie basiswaarden voor het wonen, werken en recreëren in Renkum geleid:

- Een zeer gewaardeerde en attractieve woonkwaliteit, gekoppeld aan een veilige woonomgeving;
- Een (potentieel) gunstig economisch vestigingsklimaat;
- Een hoge toeristisch recreatieve potentie.

Planspecifiek

Voor wat betreft landgoederen is het volgende aangegeven. De gemeente:

- Streeft naar duurzaam behoud van de landgoederen door ontwikkeling (overeenkomstig uitgangspunten Belvedere);
- Wil actief inzetten op een herwaardering van de (historische) landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de landgoederen;
- Streeft naar aansluiting bij het initiatief van het Nieuw Gelders Arcadië;
- Stimuleert en faciliteert initiatieven met economische dragers passend binnen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de landgoederen.

De landgoederen zijn unieke elementen in de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de gemeente Renkum. De ambitie is dan ook om de kwaliteit van de landgoederen hoog te houden en de verbondenheid ervan met de bewoners (en bezoekers) te verhogen.

Economische dragers

Slechts weinig landgoederen kennen nog een exploitatie vanuit het landgoed zelf. Oorspronkelijke bestaansredenen (landbouw, veeteelt of bosbouw) zijn weggevallen. De landgoederen zijn voor een

groot deel in eigendom en beheer bij natuurbeherende organisaties of de gemeente.

Herstel en onderhoud vraagt financiële investeringen. De gemeente wil mogelijkheden bieden om middelen te genereren voor een duurzame herwaardering van de landgoederen. Hierbij gaat het om het geheel aan kwaliteiten. De cultuurhistorische waarde, maar ook de landschappelijke kwaliteiten en het ontsluiten van deze waarden voor de eigen inwoners en voor bezoekers maken hier deel van uit. Tot de cultuurhistorische waarde van de landgoederen hoort de combinatie van landerijen of ingerichte parken met daarbij behorende opstallen (landhuis, buitenhuis, e.a.).

De landgoederen kunnen gebruikt worden voor een verbinding tussen oud en nieuw: expositie- annex atelierwoonruimte, kleinschalige evenementen, schilder- en beeldhouwcurssussen in combinatie met logies voor meerdaagse activiteiten. Maar ook een woonfunctie in relatie tot zorg, gezondheid en wellness is een mogelijkheid.

Afwegingscriteria voor mogelijke ontwikkelingen

Nieuwe functies in bestaande bebouwing of nieuwe bebouwing kunnen bijdragen aan een duurzame herwaardering van de landgoederen. De gemeente staat hier positief tegenover mits aan een aantal condities wordt voldaan:

- Nieuwe functies dienen aan te sluiten bij de historische beleving en inrichting van de landgoederen en moeten bijdragen aan het herstel van waarden, lanen, zichtlijnen en de algehele uitstraling van de landgoederen;
- Nieuwe functies dienen te passen binnen het beleid van de gemeente op het gebied van wonen, sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen, werkgelegenheid en van toerisme en recreatie;
- Infrastructurele aspecten (bereikbaarheid en parkeerfaciliteiten) moeten meegewogen zijn;
- Het streven om functies per landgoederenzone en per landgoed te differentiëren;
- Nieuwe bebouwing moet qua locatie en verschijningsvorm refereren aan de historische situatie en zoveel mogelijk overeenkomen met de historische footprint met aandacht voor hedendaagse hoogwaardige architectuur en duurzaamheidsaspecten;
- Het streven om per landgoed te differentiëren in de referentie naar historische perioden.

De gemeente streeft naar:

1. Een toeristisch-recreatieve relatie van de dorpen met hun respectievelijke buitengebieden;
2. Een mogelijkheid om het hemelwater uit de dorpen af te voeren naar de beken;
3. Een versterking van de verbinding van de dorpen met de rivier; per dorp kan deze relatie verschillend zijn;
4. Naar een blijvende herkenbaarheid van de droogdalen en de landgoederen en landgoedparken als historische dragers binnen de dorpen (zie voor landgoederen Visie Buitengebied).

De ontwikkeling van Tuin de Lage Oorsprong als beleefbaar restant van het landgoed Oorsprong past binnen het streven van de Ruimtelijke Visie 2025 voor wat betreft behoud en ontwikkeling van landgoederen.

Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen: Beleven, benutten en beschermen

De gemeenteraad van de gemeente Renkum heeft op 29 mei 2013 de Visie Landgoederen en buitenplaatsen 2013 geamendeerd vastgesteld als 'Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen 2013'. De visie is opgesteld vanuit een cultuurhistorische invalshoek. Hierbij is wel rekening gehouden dat de betekenis van landgoederen en buitenplaatsen sterk verbonden is met natuur- en landschappelijke waarden. Het document is tot stand gekomen in samenwerking met een klankbord van betrokken inwoners met expertise op dit gebied.

Met de visie wil de gemeente een zo breed mogelijke samenstelling van landgoederen en buitenplaatsen duurzaam 'levend houden' voor toekomstige generaties. De ruimtelijke- en

landschappelijke kwaliteiten van de landgoederen en buitenplaatsen, hun directe omgeving en het overkoepelende cultuurlandschap van de Veluwezoom spelen hierin een belangrijke rol. De hoofdlijn is dan ook het behouden van de landgoederen en buitenplaatsen door beleven, benutten en beschermen.

In de Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen is de navolgende ambitie gehanteerd:

Een zo breed mogelijke samenstelling 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 overkoepelende cultuurlandschap van de Veluwezoom. Hierbij worden de navolgende thema's gehanteerd:

Thema 1 - Behoud door beleving

Bewustwordingsproces van waarde van landgoederen bevorderen, door:

- Publieke toegankelijkheid verhogen
- Bereikbaarheid optimaliseren
- Een uitnodigende uitstraling realiseren
- Informatie en voorlichting ter plekke verzorgen

Thema 2 - Behoud door toekomstbestendig beheer

Toekomstbestendig (financieel) beheer is een essentiële voorwaarde voor het behoud van landgoederen en buitenplaatsen. Een belangrijke opgave is dan ook zoeken naar kansen, het ontplooien van initiatieven en het aandragen van creatieve ideeën voor nieuwe economische dragers. Bij nieuwe ontwikkelingen dient op een gepaste manier omgegaan te worden met een eventuele nieuwe invulling:

- publiek toegankelijk en
- bij voorkeur een sociaal-maatschappelijke, culturele of toeristisch recreatieve functie.

Toerisme en recreatie vormen economisch een belangrijke groeimarkt en zijn in de Economische Visie 2011 als een belangrijk thema benoemd.

Thema 3 - Behoud door bescherming

Juridische mogelijkheden voor bescherming van landgoederen en buitenplaatsen kunnen bestaan uit directe (monumentale) bescherming, planologische maatregelen, nadere toetsingscriteria of verordeningen. Belangrijke kwaliteiten van de landgoederen en buitenplaatsen zijn op verschillende manieren reeds beschermd.

De basisvisie bestaat uit een visie gedeelte en uit een bijlage bestaande uit kaarten en matrices. In die kaarten en matrices is de bestaande situatie geïnventariseerd en geanalyseerd. De analyse heeft bouwstenen opgeleverd voor de ambitieformulering, maar zij vormt tegelijkertijd een eerste uitwerking van de basisvisie (per landgoed beschreven). In de matrices zijn per thema (o.a. rode, groene en blauwe elementen) knelpunten, kansen, randvoorwaarden voor ontwikkeling en toekomstambities en opgaven aangegeven.

Planspecifiek

In de Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen heeft het landgoed de Oorsprong speciale aandacht. Bij de selectie van de Renkumse landgoederen en buitenplaatsen is uitgegaan van de vermelding in de Atlas Gelders Arcadië 2011. Hierin is zowel Hoog als Laag Oorsprong opgenomen. Voor wat betreft de basisvisie op de bescherming is voor de Oorsprong het volgende aangegeven:

"Een nieuw hoofdgebouw kan -naast het invullen van het hart van het ensemble- een zeer belangrijke aanvullende rol in het huisvesten van een publieksfunctie hebben. Deze moet dan wel aansluiten bij

de karakteristiek van het betreffende landgoed zelf."

Onderhavig bestemmingsplan maakt dit hoofdgebouw niet mogelijk, maar voorziet wel in een passende gebruiksregeling en bouwrecht voor enkele bij de functie passende gebouwen. Het past daarmee in het streven om het landgoed te behouden door toekomstbestendig beheer.

In de matrices van de Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen staat het landgoed De Oorsprong als genoemd. De Tuin de Lage Oorsprong is daar een (klein) onderdeel van. In de matrices is een aantal uitspraken opgenomen over de Tuin de Lage Oorsprong, te weten:

De Oorsprong			
element	beschrijving huidige situatie	knelpunten / kansen / randvoorwaarden ontwikkeling	toekomstambities / opgaven
rode elementen hoofdgebouw / landhuis, bijgebouwen (o.a. oranjerie)		de recreatieve ontwikkeling van het gebied (<i>De Oorsprong als geheel</i>) is versterkt met de herontwikkeling van de van de voormalige nutstuin in 'Tuin de Lage Oorsprong' en het beekherstel in 2009. De uitstraling en belevingswaarden van De Oorsprong is daar aanzienlijk door vergroot. Sommige tuinevenementen leiden tot pieken in bezoekers- aantallen en daarmee samenhangende parkeerproblemen.	Het in de nutstuin terugbrengen van de oranjerie op de oorspronkelijke fundering, een kas op de locatie waar voorheen een kas stond en een kapschuur behoort ook tot de mogelijkheden.
Functies Functies bebouwing, voorzieningen op het landgoed etc.	De voormalige nutstuin (gerenoveerd 2006-2008) opengesteld als Tuin de Lage Oorsprong; een sier- en pluktuin, openlucht kunsttentoonstelling, andere kunstzinnige manifestaties en evenementen; trouwlocatie. Trekt in het seizoen veel bezoekers voor uiteenlopende tuin-(gerelateerde) evenementen.		De ontwikkeling binnen de voormalige nutstuin moeten zich verhouden tot de hiërarchie van het gehele landgoed, ook al is het hoofdgebouw momenteel afwezig.

Verkeer en Parkeren	De Tuin de Lage Oorsprong heeft geen parkeergelegenheid, dit leidt tot problemen op de Van Borsselenweg. Ook voor bezoekers van het (grotere gebied) de Oorsprong zelf zijn er vrijwel geen faciliteiten.	Parkeerproblemen rond de particuliere tuin Lage Oorsprong en de Oorsprong als geheel. Particuliere initiatiefnemers hebben ook een verantwoordelijkheid voor verkeer en parkeergelegenheid.	Parkeren oplossen vanuit recreatief gebruik en normen. Een transferium op een geschikte plek en 'vervoer met vermaak' (het Zwaantje van Westerbouwing) naar de Oorsprong als een voorbeeld.
----------------------------	---	---	---

Het bestaande gebruik van de Tuin de Lage Oorsprong en de gewenste bebouwing (oranjerie, kas en kapschuur) passen in de Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen.

Hoofdstuk 4 *Uitvoerbaarheid*

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 *Milieu*

4.1.1 *Bodem*

In het kader 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 namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Om te onderzoeken of de beoogde functies mogelijk zijn in het kader van de bodemkwaliteit, is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de bodemkwaliteit uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.1.2 *Lucht*

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Voor projecten die niet zijn opgenomen in het 'Besluit NIBM' dient onderzocht te worden in hoeverre deze als NIBM kunnen worden gekwalificeerd. Daartoe is een rekenmodel (NIBM-tool) beschikbaar via de infomil website waarin het geschatte aantal extra verkeersbewegingen kan worden ingevoerd en op basis waarmee kan worden ingeschat op het plan NIBM is. Voor dit project is dat gedaan en de output staat in bijgevoegde afbeelding.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		200
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,28
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
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		

Ingevulde NIBM-tool

In de tabel is te zien dat bij een weekdaggemiddelde van maar liefst 200 auto's de maximale bijdrage nóg steeds ruim onder de grens van NIBM-plannen ligt. Hieruit volgt het bewijs dat dit project zeker onder de NIBM-grens ligt. Er is geen verder onderzoek nodig en het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het toegestane gebruik van de Tuin de Lage Oorsprong is heel gedetailleerd vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan. Daarmee wordt zo duidelijk mogelijk aangegeven wat wel en wat niet toegestaan is en aan welke eisen voldaan moet worden. Het zo gedetailleerd vastleggen houdt bijvoorbeeld in dat niet gekozen is alleen de overkoepelende term 'culturele activiteiten' te gebruiken, maar dat deze term zo mogelijk is uitgesplitst in daarbinnen toegestane deelactiviteiten, zoals dans, theater, concerten / optredens (niet zijnde een popconcert), waarbij bij deze activiteiten zang en/of (licht versterkte) muziek toegestaan is, en filmavonden.

Om te voorkomen dat er geluidsoverlast kan ontstaan (ervaart kan worden) dan wel dat er discussie kan ontstaan over het geluid van de tuin op de omliggende woningen, niet zijnde de bedrijfswoning aan de Van Borsselenweg 36, zijn in het bestemmingsplan geluidsnormen vastgelegd. Deze normen zijn gebaseerd op het gemeentelijke Geluidsbeleidsplan (vastgesteld op 28 januari 2009) en wettelijke geluidsnormen (Activiteitenbesluit, te weten: Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) en het in oktober 2014 opgesteld geluidsonderzoek 'Akoestisch onderzoek Tuin de Lage Oorsprong Van Borsselenweg 36 Oosterbeek' door Akoestisch bureau Tideman. Dit onderzoek is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen. In het Activiteitenbesluit zijn geluidsnormen vastgelegd waaraan inrichtingen dienen te voldoen op de gevels van omliggende geluidgevoelige objecten, zoals woningen. De gemeente heeft in het gemeentelijk Geluidsbeleidsplan als ambitieniveau voor het gebied waar de Tuin de Lage Oorsprong in is gelegen een waarde opgenomen die 5 dB(A) minder is dan het Activiteitenbesluit toelaat. In het Activiteitenbesluit / de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (1999) is vastgelegd dat wanneer muziekgeluid duidelijk hoorbaar / herkenbaar is bij de ontvanger een straffactor (strafcorrectie) van 10 dB(A) moet worden toegepast. Dit vanwege het indringende (ritmische / herkenbare geluid) wat muziek met zich meebrengt. Veelal zal de herkenbaarheid van het muziekgeluid worden bepaald door de lage frequentiebanden. Het houdt in dat wanneer het muziekgeluid hoorbaar / herkenbaar is bij de ontvanger dat alleen dan de correctie wordt toegepast en dat dan het feitelijke geluidsniveau van muziek op een gevel van een woning 10 dB(A) minder mag bedragen dan de maximale geluidsnorm.

Planspecifiek

In onderhavig initiatief worden geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. De tuin ligt direct aan de Van Borsselenweg die het nodige geluid oplevert. In de nabijheid liggen enkele woningen en een grote boerderij (paardenfokkerij). Deze boerderij zal de nodige verkeersbewegingen opleveren. Uit een geluidmeting van voor de zomer van 2014 blijkt dat het achtergrondniveau van geluid al hoog is (de weg en het bladergeritsel door de wind). Die geluidmeting voor de activiteit in de tuin leverde daarom geen resultaat op omdat het achtergrondgeluid al gelijk was aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit.

Desondanks achten wij het wenselijk om geluidsnormen voor de tuin op te nemen in het bestemmingsplan. Door het opnemen van geluidsnormen wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Voor geluid dat in de Tuin de Lage Oorsprong wordt geproduceerd, niet zijnde muziekgeluid en stemgeluid (want uitgezonderd in het Activiteitenbesluit, zie artikel 2.18), wordt in het voorliggende bestemmingsplan de strengere gemeentelijke geluidsnormen (ambitieniveau) uit het gemeentelijke Geluidsbeleidsplan gehanteerd. Uit onderzoek blijkt dat het muziekgeluid (indien hoorbaar / herkenbaar bij de ontvanger) net niet aan het ambitieniveau kan voldoen. Voor muziekgeluid wordt daarom aangesloten bij de normen uit het Activiteitenbesluit / de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (met een correctietoeslag van 10 dB(A) voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid). Dit houdt in dat het hoorbare en herkenbare muziekgeluid op de gevel van een woning, gedurende de dagperiode niet 50 dB(A) mag bedragen maar slechts 40 dB(A). Uit onderzoek blijkt dat aan deze geluidsnormen kan worden voldaan. Uit onderzoek blijkt dat de strafcorrectie van 10 dB(A) voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid in de dagperiode alleen van toepassing zal zijn gedurende zeer stille momenten (windstil). Later zullen vanuit milieuwetgeving maatwerkvoorschriften vastgelegd worden voor het te produceren geluid. In de regels van het bestemmingsplan worden alleen regels voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau worden opgenomen. Voor andere geluidsnormen en aanvullende eisen / regels blijft het Activiteitenbesluit van toepassing. Dus ook de uitzonderingssituaties voor geluidsnormen, zoals bijvoorbeeld genoemd in artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit, blijft het Activiteitenbesluit van toepassing. Om nu en in de toekomst te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat worden de volgende geluidsnormen in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

Voor de activiteiten in de tuin (te weten het terrein binnen de erfscheiding) gelden de volgende maximale geluidsnormen / -belasting (het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, $L_{(Ar,LT)}$) op de gevels van de omliggende woningen, niet zijnde de bedrijfswoning aan de Van Borsseleweg 36:

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
Voor al het geluid zoals genoemd in het Activiteitenbesluit, niet zijnde hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid en de uitzonderingen genoemd in artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit, geldt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{(Ar,LT)}$ op de gevel van gevoelige gebouwen (zonder correctie voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid) het volgende:	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Alleen voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid geldt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{(Ar,LT)}$ op de gevel van gevoelige gebouwen (met correctietoeslag voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid van 10 dB(A)) het volgende:	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan op het gebied van geluid is niet in het geding.

4.1.4 Milieuzonering

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 en 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 ruimtelijke 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 komen 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 milieuocontour 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 gegeven te worden 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.

Planspecifiek

In de nabije omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed zijn op het terrein. Dit zoneringsaspect is dan ook geen item bij de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Omgekeerd dient de functie in de omgeving te passen. De omgeving is een gemengd gebied van wegen, weilanden en bossen met diverse woningen. Het is een bijzondere omgeving met een hoge natuurwaarde en een hoge belevingswaarde. De bossen en de wegen worden veel gebruikt voor recreatie. Vanuit oogpunt van milieuzonering is in deze met name het effect van de tuin op omliggende woningen van belang (het effect van de tuin op de ecologische waarde komt in paragraaf 4.4 aan bod).

In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is gezocht naar een functie in de opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten die te vergelijken is met de doelstelling van de Tuin de Lage Oorsprong. Deze is niet gevonden. Het meest komen de activiteiten onder SBI-code 55 in de buurt ('Logies-, maaltijden- en drankverstreking'). Maar de intensiteit van het gebruik in de tuin komt niet in de buurt van de daar genoemde 'hotels, pensions, café's, conferentieoorden'. De lichtste functie onder de categorie 55 kent een minimale afstand van 10 m. De eerste woning van derden is op circa 7m ten westen van de tuin gelegen. De 'derden' die hier wonen zijn de initiatiefnemers achter voorliggend plan. Deze woning wordt hier als een woning van derden gezien omdat deze woning geen bedrijfswoning is: Tuin de Lage Oorsprong kan functioneren zonder een bedrijfswoning. De afstand van 7m is iets kleiner dan de hiervoor genoemde 10m. Uitgaande van deze 10 m houdt dat in dat er bij de activiteiten op het terrein rekening moet worden gehouden met deze woning. Dat is geen enkel probleem, er is meer dan ruimte genoeg in de tuin. Er wordt ook al rekening mee gehouden doordat bijvoorbeeld het open lucht theater geheel in de zuid-oosthoek is geprojecteerd. De eerstvolgende woning van derden is 33 m noordelijk gelegen. Zoneringstechnisch vormt dit geen enkel probleem. Een voldoende goed woon- leefklimaat is daar gegarandeerd en de tuin zelf kan goed functioneren.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor 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.

Planspecifiek

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. Onderstaand een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart met ligging gasleiding

De omgevingsdienst Regio Arnhem heeft bekeken wat het effect is van dit plan op het onderwerp. In de bijlage is dit stuk opgenomen. De conclusie is dat het in dit bestemmingsplan omschreven initiatief uitvoerbaar is.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor 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.
- schoonhouden, 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 aan het bod.

Waterwet

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 kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

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.

Watertoets

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 de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

In het plangebied is sprake van een Grondwaterbeschermingszone. Dit betekent dat ondergrondse bouwactiviteiten eventueel mogelijk zijn na het uitvoeren van een geohydrologisch onderzoek.

Planspecifiek

In dit initiatief is de toename van nieuwe bebouwing ten opzichte van de ruime oppervlakte aan tuin gering. Het hemelwater dat in de tuin en op de (half)verharding valt, zijgt rechtstreeks de bodem in. Er is ruimte genoeg om het hemelwater van de daken van de nieuwe bebouwing op te vangen en in de bodem te laten lopen. Waar nodig worden hiervoor passende voorzieningen getroffen. Het riool biedt voldoende capaciteit om de toename van de hoeveelheid vuil water op te vangen.

Aangezien het voornemen is om de kas te onderkelderen, is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of dit geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van dat onderzoek is te concluderen dat er geen effect is op de grondwaterstromen.

4.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Hoewel er bij de tuin eigenlijk geen sprake is van een nieuwe situatie, de tuin functioneert in de in dit bestemmingsplan te regelen situatie al enkele jaren, is er planologisch toch een nieuwe situatie. De tuin krijgt nu een bestemming die de het reeds bestaande gebruik planologisch vast.

De locatie van de tuin is gelegen aan de Van Borsselenweg die weer rechtstreeks aansluit op de Utrechtseweg (N225) in het noorden. De Van Borsselenweg heeft voldoende capaciteit om een toename van het verkeer door de beoogde activiteiten op te vangen. Nabij de tuin is een halte van de buurtbus gelegen. De Van Borsselenweg heeft in 2014 gedurende meerdere weken gediend als ontsluitingsweg voor 'doorgaand' verkeer toen de Utrechtseweg afgesloten was. Die extra verkeersdruk heeft niet tot verkeersproblemen geleid op de Van Borsselenweg.

Het grootste deel van de vrijwilligers en bezoekers komt in de praktijk op de fiets of lopende. Het parkeren van de auto's van bezoekers van de tuin vormt wel een aandachtspunt. Direct bij de tuin is nagenoeg geen bestaande of realiseerbare parkeergelegenheid voorhanden. Hoewel parkeren langs en op de Van Borsselenweg toegestaan is is dat niet een ideale situatie gezien de breedte van de weg en het ontbreken van een stoep. De STLO heeft echter afspraken gemaakt met de eigenaar van de Westerbouwing en met Pluryn om gebruik te kunnen maken van hun parkeergelegenheden. Bezoekers kunnen in eerste instantie parkeren op de parkeerplaats bij de Westerbouwing (circa 75 parkeerplaatsen), vanwaar de tuin middels een looproutte van circa 850 meter kan worden bereikt. Indien dit parkeerterrein vol is of in gebruik door bezoekers van de Westerbouwing, kan worden uitgeweken naar een parkeergelegenheid aan de zuidzijde van het terrein van Pluryn nabij de Wolterbeekweg (circa 100 parkeerplaatsen). Dit terrein ligt op circa 650 meter afstand. Bij drukke bijeenkomsten maakt de STLO gebruik van verkeersregelaars. Die sturen de bezoekers dan naar die alternatieve parkeerplaatsen. Vaak is dan ook door de STLO vervoer geregeld daarvandaan naar de tuin. Ook is de STLO nog in gesprek met de nieuwe eigenaar van de boerderij aan de Van Borsselenweg 39 om ook daar nog eventueel enkele parkeerplaatsen te kunnen gebruiken voor de activiteiten. Verder ligt iets ten noorden van de tuin nog een klein onverhard parkeerterrein van De oorsprong waar circa 6-7 parkeermogelijkheden zijn. Dit terrein ligt op circa 230 meter van de tuin. Aan de noordzijde van de Van Borsselenweg, net ten noorden van de Wolterbeekweg, liggen naast de daargelegen woningen nog 11 langsparkerplaatsen die zelden tot nooit (allemaal) bezet zijn. De afstand van deze parkeerplaatsen bedraagt circa 450 meter tot circa 600 meter van de tuin. Ook kunnen de circa 5 parkeerplaatsen van de scouting aan de Van Borsselenweg (op circa 190 meter van de tuin) gebruikt worden. Direct voor de ingang van de tuin is nog ruimte voor 2-3 parkeerplaatsen. In de figuur zoals die opgenomen is in Hoofdstuk 2 zijn de locaties van deze parkeerterreinen ten opzichte van de tuin weergegeven.

Voor de tuin zoals deze bestaat en planologisch wordt vastgelegd bestaan geen parkeerrichtlijnen (zoals opgenomen in het CROW). Dat wil niet zeggen dat er geen parkeerplaatsen nodig zijn. Zoals hiervoor is aangegeven zijn er wel meerdere parkeerplaatsen in de ruime nabijheid aanwezig. Medio 2013 is de Van Borsselenweg opnieuw geasfalteerd en heringericht. Langs de weg zijn u op vele plaatsen trottoirbanden gelegd en zijn er hekken / paaltjes langs de weg aangebracht. Hierdoor is het vanaf toen nagenoeg niet meer mogelijk om half in de berm te parkeren. Dit gebeurde in het verleden wel. Dit was mede de reden dat het gevoel van onveiligheid er was bij indieners van een zienswijze en mede de reden van de in de 'Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen' genoemde opmerkingen over parkeren. Nu is het half in de berm parkeren nagenoeg niet meer mogelijk. Parkeren op de weg is nog steeds wel toegestaan, maar zal niet snel plaatsvinden en vindt (nagenoeg) niet plaats door de relatief smalle weg (circa 6 meter breed) en het ontbreken van een

trottoir. Door de herinrichting worden de parkeerplaatsen, zoals hiervoor beschreven, meer en beter gebruikt en komen bezoekers die in de omgeving wonen eerder met de fiets. Desondanks is het realiseren van nieuwe extra parkeermogelijkheden voor de tuin, maar eigenlijk ook voor bezoekers van De Oorsprong, wel gewenst. Dat is gezien de ligging van de tuin in een bosachtige omgeving niet een gemakkelijke opgave. De zoektocht naar parkeerplaatsen voor De Oorsprong als geheel staat in dit bestemmingsplan niet ter discussie.

Zoals hoofdstuk 2.1 is aangegeven heeft GL&K een herstelplan opgesteld voor De Oorsprong. Daarin was ook op kaart het bouwen van een kas, kapschuur en orangerie in de Tuin de Lage Oorsprong, maar ook het herstel van de beken met kunstwerken, de herbouw van een nieuw landhuis en nieuwe parkeerplaatsen langs het fietspad nabij het gebouw van de scouting opgenomen. De herbouw van het nieuwe landhuis is uiteindelijk niet doorgegaan. Evenals de circa 20 voorziene parkeerplaatsen. Doordat het nieuwe landhuis niet doorging wilde GL&K ook de parkeerplaatsen niet meer realiseren. Deze waren namelijk ook deels bedoeld voor het landhuis. Wel heeft GL&K de bestaande parkeerplaatsen ten noorden van de tuin (circa 6-7 parkeerplaatsen) daardoor wel gehandhaafd. In het Herstelplan zouden deze parkeerplaatsen verdwijnen.

Vanwege de de zienswijzen en de gemeentelijke wens om toch extra parkeerplaatsen te realiseren nabij de tuin (mede) ten behoeve van bezoek van de tuin, maar ook omdat in het herstelplan parkeerplaatsen waren voorzien en met welk herstelplan de gemeente heeft ingestemd, hebben er in 2014 enkele overleggen plaatsgevonden met GL&K. De uitkomst hiervan is dat minimaal 10 parkeerplaatsen, op kosten van de STLO, gerealiseerd kunnen worden langs de Van Borsselenweg ten zuiden van de tuin. De parkeerplaatsen zijn alleen ten behoeve van de tuin en zullen op andere momenten afgesloten worden. Het gaat hier om, vanwege de veiligheid, haaks parkeren (maatvoering van minimaal 6 meter bij 2,5 meter per parkeerplaats) op een onverharde / halfverharde ondergrond. Een voorlopige schets hiervoor geeft aan dat dit mogelijk is en dat er circa 6 bomen (met name douglassen) gekapt moeten worden. De parkeerplaatsen worden ingericht op deels gemeentelijke grond en deels grond welke in erfpacht is gegeven aan GL&K. In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is de locatie van deze parkeerplaatsen opgenomen met de bestemming 'Verkeer' en de aanduiding parkeerterrein voor minimaal 12 parkeerplaatsen. Dit aantal is hier opgenomen omdat het GL&K al enige tijd geleden al twee parkeerplaatsen in die strook heeft ingericht ten behoeve van de bewoners van Van Borsselenweg 36. Ook is in het bestemmingsplan met een aanduiding voor parkeren aangegeven dat geparkeerd mag worden voor de ingang van de tuin. Hier kunnen en staan vaak al circa 2-3 auto's geparkeerd worden.

Het initiatief wordt, mede gezien de afspraken die met omliggende bedrijven en GL&K en de gemeente zijn gemaakt, het feit dat het grootste deel van de bezoekers op de fiets / lopend komt, en doordat in het bestemmingsplan twee locaties zijn opgenomen waar in het totaal circa 12-13 parkeerplaatsen mogelijk zijn op het gebied van verkeer uitvoerbaar geacht.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

De tuin lag tot voor kort (in ieder geval ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan) in zowel in het Natura 2000-gebied als in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS - natuur). Dit betekende dat onderzocht dient te worden of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de natuurwaarden en de flora en fauna in het gebied. Daarnaast diende er onderzoek naar de soorten plaats te vinden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie lag ten tijde van ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (najaar 2013) binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied De Veluwe, waarop de Natuurbeschermingswet van toepassing is. Woningen inclusief tuinen en erven zijn tekstueel 'geëxclaveerd' waardoor er geen daadwerkelijke sprake was van ligging binnen het Natura 2000-gebied; wel was een toetsing van de externe werking van het project van toepassing. Het plangebied was /is eveneens gelegen binnen de begrenzingen van de ecologische hoofdstructuur. Op grond van het Streekplan Gelderland 2005 geldt

binnen de EHS de nee, tenzij benadering, hetgeen inhoudt dat een bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast.

Om te onderzoeken wat de gevolgen zijn op het vlak van de gebiedsbescherming (zowel Natura 2000 als EHS), is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De conclusie van het onderzoek is dat de plannen van Tuin de Lage Oorsprong niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied De Veluwe. De realisatie van Tuin de Lage Oorsprong heeft voorts geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het (omringende) EHS-gebied. Verder onderzoek is daarom niet nodig. Het onderzoek is nog uitgevoerd ten tijde van de ligging van het plangebied in het ontwerp-Natura 2000-gebied De Veluwe en de EHS (EHS-natuur). Inmiddels ligt het plangebied ook op kaart niet meer in het Natura 2000-gebied De Veluwe. Ook ligt het gebied niet meer in de EHS-Natuur maar in de minder zware natuurcategorie Groene Ontwikkelingszone (GO). Daarmee is het huidige natuurbeleid voor het plangebied minder 'zwaar' geworden.

De planlocatie lag sinds januari 2007 in het ontwerp Natura 2000-gebied De Veluwe, waarop de Natuurbeschermingswet van toepassing is. Op 26 juni 2014 is in de Staatscourant het definitieve aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied De Veluwe bekend gemaakt. Sindsdien ligt het plangebied niet meer in het Natura 2000-gebied, maar is er wel door omringd.

Het locatie lag tot voor kort binnen de begrenzingen van de Ecologische HoofdStructuur (EHS). De EHS heet sinds kort Gelders NatuurNetwerk (GNN). Daarin is onderscheid gemaakt in de GNN (vergelijkbaar met EHS-natuur) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) (vergelijkbaar met EHS-verweving). De locatie ligt nu, na de vaststelling van het de Omgevingsvisie (medio juni 2014) van de provincie Gelderland, in de Groene Ontwikkelingszone (GO). De Omgevingsvisie en de in september 2014 vastgestelde Omgevingsverordening zullen in het najaar van 2014 in werking treden. De GNN-zone bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het GNN is in Gelderland de opvolger van de EHS-natuur met daarbij een zoekzone van 7300 ha voor de uiteindelijke realisatie van 5300 natuur. Door grenscorrecties ligt de planlocatie niet meer in de EHS/GNN en is de locatie ook buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied gevallen.

De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De provincie heeft de volgende ambities:

- de samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen en daarmee het Gelders Natuurnetwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zonen.
- ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van functies die hier aanwezig zijn en passen, in het bijzonder de grondgebonden landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie.
- kansen bieden voor creatieve functiecombinaties ter versterking van het natuurlijk systeem.
- beschermen van bos,
- specifieke weidevogel- en ganzenfoerageergebied beschermen.

In de GO is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voor uitbreiding van bestaande bedrijven,

woningen en bouwwerken en andere functies. Het is daarbij van belang dat de kernkwaliteit niet significant worden aangetast of, bij grotere ontwikkelingen, om het substantieel versterken van de kernkwaliteiten. Kernkwaliteiten zijn:

- de samenhang met aangrenzende natuurgebieden,
- de aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden,
- de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden,
- de abiotische kwaliteiten stilte, donkerte, openheid en rust.

Zoals gezegd heeft er natuuronderzoek plaatsgevonden, toen de Tuin de Lage Oorsprong nog een zwaardere natuurbescherming genoot dan nu. Uit dat onderzoek bleek dat de Tuin de Lage Oorsprong geen negatieve gevolgen had voor die gebiedsbescherming. Daardoor leidt de nieuwe ligging in het Gelders NatuurNetwerk, te weten het GO, zeker niet een andere uitkomst van dat onderzoek. Daarnaast heeft de provincie Gelderland al in het kader van het vooroverleg, zie hoofdstuk 6, aangegeven dat het EHS-beleid in het plan goed is verwerkt en dat het reeds bestaande gebruik van de Tuin de Lage Oorsprong geen gevolgen heeft voor de EHS.

Soortenbescherming

Om te onderzoeken of er nog beschermde soorten aanwezig zijn op de plekken waar nieuwe bebouwing wordt mogelijk gemaakt, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat er door de ingreep geen streng beschermde soorten worden verstoord. In het algemeen geldt dat de werkzaamheden ruim buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden; indien werkzaamheden binnen of rond het broedseizoen worden uitgevoerd, dient te worden vastgesteld dat er geen enkel broedgeval kan worden verstoord. Mogelijk komen nesten voor van onder andere Merel en Koolmees. Versturende activiteiten mogen pas plaatsvinden nadat broedgevallen op natuurlijke wijze zijn geëindigd (en de jonge vogels definitief zijn uitgevlogen) en voordat zich nieuwe broedgevallen voordoen.

Voor alle soorten (beschermde en niet beschermde) geldt de algemene zorgplicht. Deze houdt in dat de werkzaamheden zo worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord. Bij de werkzaamheden is het van belang de bestaande, te handhaven landschapselementen als grasland, houtopstanden en struwelen niet aan te tasten.

De ingreep heeft geen invloed op de overwintering van vleermuizen in de naburige bunker. Momenteel overwinteren er alleen enkele Gewone grootoorvleermuizen. Deze vleermuisbunker kan met eenvoudige ingrepen nog als winterverblijf geoptimaliseerd worden. Een advies hierover is door de Vleermuiswerkgroep Gelderland reeds gestuurd naar de Stichting het Gelders Landschap.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat onderhavig bestemmingsplan uitvoerbaar is op het gebied van ecologie.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan 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 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van 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 en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

In onderhavig initiatief is sprake van het deels herstellen van de tuin van een landgoed zoals dat begin 20e eeuw aanwezig was. Behoud en herstel van cultuurhistorische objecten staat hoog in het vaandel. Verschillende objecten uit de historische tuin blijven op deze manier behouden. Ook wordt nieuwe bebouwing toegevoegd die verwijst naar de voorgangers op dezelfde plek. De cultuurhistorische waarde van de plek wordt daarmee meer zichtbaar gemaakt. Uiteraard krijgt de tuin wel een deels.eigentijdse invulling en gebruik.

De archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van de tuin is (grotendeels en in ieder geval ter hoogte van de beoogde nieuwe bebouwing) middelhoog. Dit betekent dat onderzoek noodzakelijk als de oppervlakte van het te verstoren gebied meer dan 500 m² bedraagt en de diepte meer dan 30 cm. Aangezien geen van de beoogde bouwwerken een grondoppervlakte heeft van 500 m² is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk en is geen verstoring van het bodemarchief te verwachten. Wel is er in de regels van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen, die het bodemarchief ook in de toekomst verder beschermt.

Het bestemmingsplan wordt op het gebied van cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar geacht.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Aangezien het hier een particulier initiatief betreft, zullen de kosten voor de bestemmingsplanprocedure voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Om dit te regelen is een samenwerkingsovereenkomst met de STLO gesloten. In deze overeenkomst zijn ook bepalingen ten aanzien van planschade opgenomen, zodat eventuele planschadeclaims op de STLO worden afgewikkeld. Het initiatief wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin', waarin de functie van de cultuurhistorische landgoedtuin wordt neergelegd. Er is veel aandacht uitgegaan naar het geven van de juiste gebruiksmogelijkheden aan deze tuin. Het belangrijkste is dat de tuin passend in de omgeving wordt gebruikt. Het gaat om een sfeer die beoogd is. Een sfeer van rustiek samenzijn in een bijzondere setting waar rust en stijl leidend zijn. De bestemmingsomschrijving genoemd in artikel 3 van de regels vormt hiervan het verslag. In paragraaf 5.1 van dit bestemmingsplan is al aangegeven dat de toelichting van belang is voor een goede interpretatie van de gebruiksregels. Daarom zijn er in deze toelichting ook nadrukkelijk sfeerbeelden opgenomen om de juiste sfeer te duiden. Het zou misschien mogelijk zijn om passend in de strikte interpretatie van de bestemmingsomschrijving bepaalde activiteiten uit te oefenen. Maar als die activiteit gepaard gaat met (te veel) rumoer is dat strijdig gebruik. De wijze waarop mensen zich gedragen is een uiting van het gebruik van gronden. Ongepast menselijk gedrag kan daarhalve strijdig zijn met de bestemming. Dat geldt in zijn algemeenheid maar wordt hier expliciet gemeld omdat de nuances hier zo belangrijk zijn.
Het verschil tussen een passende wijze van samenzijn van een groep mensen en een niet passende wijze is in dit bestemmingsplan tot uitdrukking gebracht via het begrip 'evenement'. Evenementen zijn niet toegestaan in de tuin. Evenementen hebben, linksom of rechtsom, een gevoel van enige omvang en een nadrukkelijke manifestatie op het terrein en de omgeving (de culturele bezigheden die wel passend gevonden worden zijn dus géén 'evenement'). Evenementen passen niet in de tuin;
- 'Verkeer', waarin een deel van de aansluitende Van Borsseleweg met de te realiseren parkeerplaatsen in is opgenomen. In deze bestemming is, conform de gemeentelijke standaardregel voor 'Verkeer', onder andere verkeer, parkeren groen en bos toegestaan.
- 'Leiding - Gas' (dubbelbestemming), waarin de ligging van de gasleiding wordt beschermd;
- 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' (dubbelbestemming), waarin het archeologisch bodemarchief wordt beschermd;
- 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' (dubbelbestemming), waarin het archeologisch bodemarchief wordt beschermd;
- 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' (dubbelbestemming), waarin de geohydrologische situatie in de bodem wordt beschermd.

Dit plan kent geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.6 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het conceptbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg in een vroeg stadium toegezonden aan de provincie. Het gaat immers om het gebruik van een restant van een historisch landgoed nabij een Natura 2000-gebied en in de Ecologische Hoofdstructuur van 2009 / en inmiddels in de opvolger daarvan te weten de Groene Ontwikkelingszone. Het gebied lag in 2013 nog wel op kaart in het ontwerp-Natura 2000-gebied, maar sinds de definitieve aanwijzing in juni 2014 niet meer. De Tuin wordt wel omgeven door het Natura 2000-gebied. Het Kwaliteitsteam EHS van de provincie Gelderland heeft aangegeven geen moeite te hebben met de oprichting van de oranjerie, kas en kapschuur en compensatie is niet noodzakelijk (zie ook paragraaf 4.4). Samen met het waterschap zijn de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten behandeld. Over de gewenste situatie bestaat overeenstemming (zie ook paragraaf 4.2).

Nadat het ontwerpbestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013' was opgesteld is dit bestemmingsplan in het kader van het wettelijk verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verzonden aan de gebruikelijke partners. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Gelderland
- N.V. Nederlandse Gasunie

Onderstaand zijn deze reacties weergegeven en van antwoord voorzien.

Provincie Gelderland

Inhoud reactie:

De provincie Gelderland geeft, in haar reactie van 24 september 2013, aan dat het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 (hierna:

structuurvisie) en de verschillende uitwerkingen en herzieningen daarvan. Verder gelden er verschillende thematische structuurvisies. Een gedeelte van het provinciale beleid is op grond van de Wro-agenda vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: verordening). De verordening stelt eisen ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provinciale afdelingen hebben geconstateerd dat in het bestemmingsplan Tuin de Lage Oorsprong 2013 aanleiding geeft om te adviseren over de volgende provinciale belangen.

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het provinciale beleid voor de EHS is opgenomen in (de in 2009 herziene) paragraaf 2.7 van de structuurvisie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de EHS met de functies 'natuur', 'verweving' en ecologische verbindingzones. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit betekent dat bestemmingsplanwijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. De wezenlijke kenmerken of waarden zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur (2006). Het beleid voor de EHS is tevens opgenomen in artikel 18 van de verordening.

De provinciale afdelingen hebben geconstateerd dat het hiervoor genoemde beleid goed is verwerkt in het plan. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat de locatie al in gebruik is als tuin. De te realiseren kas, kapschuur en oranjerie zijn ten behoeve van deze tuin. Compensatie is derhalve niet nodig.

Waardevol landschap

Het plangebied ligt in een waardevol landschap (nationaal Landschap Veluwe). Ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing moet passen binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones landschappelijke versterking en dat recht doet aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

Het plangebied ligt niet in een dergelijke zoekzone. In de onderhavige situatie gaat het om het bestendigen van het gebruik als geheel als tuin en om een bouwrecht voor enkele ondergeschikte bouwwerken. Deze bouwwerken staan ten dienste aan het gebruik van de tuin. Gezien de cultuurhistorische waarde van het geheel en de beperkte ruimtelijke impact is naar de mening van de provinciale afdelingen geen sprake van een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Natura 2000

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied Veluwe. Hierop is de Natuurbeschermingswet van toepassing. Woningen inclusief tuinen en erven zijn echter hiervan geëxclaveerd. Dit impliceert dat de onderhavige locatie niet is gelegen binnen Natura 2000-gebied. Wel constateren de provinciale afdelingen dat een toetsing aan de externe werking van het project moet plaatsvinden. Ook van gemeentewege is dit onderkend en heeft geleid tot onderzoek wat de gevolgen zijn op het vlak van de gebiedsbescherming. Met de gemeente zijn de provinciale afdelingen van oordeel dat uit het uitgevoerde onderzoek geconcludeerd kan worden dat de plannen van Tuin de Lage Oorsprong niet zullen leiden tot significante effecten op de Instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Veluwe.

Advies

Gelet op het vorenstaande adviseren de provinciale afdelingen om het plan verder in procedure te brengen.

Beantwoording en conclusie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarnaast kan worden vermeld dat het inmiddels (oktober 2014) het natuurbeleid van het rijk en de provincie voor de locatie Tin de Lage Oorsprong is veranderd en versoepeld. In (juni 2014) is het Natura 2000-gebied De Veluwe definitief aangewezen door het Rijk. Sindsdien is de Tuin de Lage Oorsprong ook op kaart buiten het Natura 2000-gebied gelegen. Ook is inmiddels het nieuwe provinciale ruimtelijke beleid vastgesteld. Het betreft de Omgevingsvisie (juni 2014) en de bijbehorende Omgevingsverordening (september 2014). Het voormalige Streekplanbeleid voor de EHS is daarmee vervallen. Nu heet de EHS het Gelders Natuur Netwerk (GNN) (voormalig EHS-natuur) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) (voormalig EHS-verweving). In de nieuwe Omgevingsvisie is de Tuin de Lage Oorsprong niet meer gelegen in de GNN of GO (dus niet meer in de EHS).

N.V. Nederlandse Gasunie*Inhoud reactie:*Verbeelding:

De hartlijn van de gasleiding staat correct op de verbeelding maar er is een belemmeringenstrook van 2 keer 5 meter ingetekend terwijl voor deze leiding de standaard van 2 keer 4 meter is. Verzoek om dit aan te passen.

Planregels:

1. In artikel 4.1 wordt alleen de hartlijn Leiding - Gas genoemd en niet de daarbij behorende belemmeringenstrook;
2. De Gasunie ziet graag een voorrangsbepaling opgenomen zien voor de gasleiding en verzoekt dit aan te passen;
3. In de opsomming van artikel 4.4.1 missen wij het 'opslaan van goederen', daarnaast dat het gaat om 'diepwortelende' beplanting en bomen en het uitvoeren van grondbewerkingen in het algemeen. Verzocht wordt om dit toe te voegen;
4. In artikel 4.4.2. is het rooien of vellen van houtopstanden in het kader van normaal onderhoud toegestaan. Dit is voor de Gasunie te vrijblijvend. De Gasunie vraagt dit weg te halen. Hetzelfde geldt voor 'werkzaamheden van ondergeschikte betekenis.

De Gasunie heeft een tekstvoorstel voor artikel Leiding - Gas bijgevoegd. Alle hiervoor genoemde opmerkingen zijn daarin verwerkt. De Gasunie geeft in overweging om het artikel Leiding - Gas integraal over te nemen.

*Beantwoording en conclusie:*Verbeelding:

De maat van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zal worden versmald naar 2 keer 4 meter breed.

Planregels:

Ad. 1- De gemaakte opmerking is onterecht, de beschermende regels van de dubbelbestemming beschermen al wat door de Gasunie gevraagd wordt. De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is

opgenomen ter plaatse van de feitelijke ligging van de gasleiding (aangegeven met de aanduiding 'hartlijn leiding - gas') en de bijbehorende belemmeringenstrook van 2 keer 4 meter. Dus deze dubbelbestemming geldt voor een strook van 8 meter. De beschermende regels van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' gelden dus voor de leiding en de belemmeringenstrook, waardoor die belemmeringenstrook niet genoemd hoeft te worden in de regels. In de regels staat alleen aangegeven dat de bescherming van de dubbelbestemming bedoeld is voor de gasleiding die gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'. De opmerking wordt niet overgenomen.

Ad. 2- De werking van een dubbelbestemming is dat deze bestemming 'over' de onderliggende hoofdbestemming ligt waarbij een eventueel 'verbod' in een dubbelbestemming altijd boven een toestemming van een hoofdbestemming gaat. Daardoor is er al een voorrangssituatie geregeld. Een speciaal onderdeel opnemen in de regels voor een voorrangsbepaling is daarmee overbodig. Daarnaast is een dergelijke 'voorrangsbepaling' in strijd met de wettelijke bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opmerking wordt niet overgenomen.

Ad. 3- In artikel 4.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat 'het aanbrengen van beplanting en/of bomen' en 'afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden, dieper dan 0,30 meter' en 'het ophogen van gronden' niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning. Daarmee zijn de onderwerpen die door de Gasunie worden genoemd, te weten: 'het uitvoeren van grondbewerkingen' en 'diepwortelende beplantingen en bomen' al opgenomen, waarbij in het ontwerpbestemmingsplan zelfs voor beplanting een strenger regime is opgenomen. Toch zal het artikel voor beplanting worden aangepast naar hetgeen de Gasunie vraagt, te weten dat het gaat om 'diepwortelende beplanting'. Hiermee wordt het duidelijk dat alleen beplanting die diep de grond in gaat mogelijk schade kan opleveren voor de diepliggende gasleiding. In het ontwerpbestemmingsplan is geen omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het 'opslaan van goederen'. De relevantie van het opnemen van een dergelijk vergunningsplicht zien wij niet direct maar toch zullen wij dit onderdeel toevoegen aan het artikel.

Ad. 4- In artikel 4.4.2 staat aangegeven wat uitgezonderd is van het verbod om zonder omgevingsvergunning handelingen uit te voeren. Een algemene bepaling is dat voor het normale onderhoud en verzorging van houtgewas geen omgevingsvergunning nodig is voor het vellen en/of rooien. Wij zijn van mening dat zeker voor snoeiwerk geen vergunning nodig is. Echter de bepaling in het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad iets te ruim geformuleerd. Conform hetgeen bij Ad. 3- is beschreven zullen wij in dit artikel opnemen dat het in dit artikel gaat om 'niet diepwortelende beplanting'. Het vellen of rooien van bomen wordt weggehaald uit dit artikel.

Wij zijn van mening dat voor werkzaamheden van onderschikte betekenis (dus kleinschalige verhardingen en dergelijke) geen omgevingsvergunning noodzakelijk is. Echter wij zijn met de Gasunie van mening dat de term 'werkzaamheden van onderschikte betekenis' nog ruim interpreteerbaar is. Het is echter lastig om dit onderdeel te verscherpen en te concretiseren. Daarom zullen wij het betreffende onderdeel verwijderen.

Het door de Gasunie meegestuurde voorstel voor de regels van artikel Leiding - Gas' wordt om de voornoemde redenen niet (integraal) overgenomen.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013' heeft vanaf 21 augustus 2013 gedurende zes weken, dus tot en met 1 oktober 2013 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn tien zienswijzen ingediend, waarvan twee door meerdere personen is ondertekend. Zeven zienswijzen, waaronder de twee gezamenlijk ondertekende zienswijzen, zijn identiek. In de Staatscourant van woensdag 21 augustus 2013 en in het huis-aan-huis-blad Hoog en Laag van woensdag 21 augustus 2013 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 15 mei 2013 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de Hoog en Laag.

Hierna zijn deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

zienswijze 1

Naam: (gezamenlijke zienswijze) 1- Dhr. S.D. Diederix en mevr. M.G.C. Kühne; 2- Dhr. H.L.J. Noij en mevr. H.A.M. Noij-Laurijzen;
3- Mevr. A.W. Winkler-Koert; 4- Mevr. A.A.J. Otten-Cornelesen;
5- Dhr. K.G. Weening en mevr. J.F.W. Weening-van Dam

Adres: 1- Van Borsseleweg 34, 6862 BJ, Oosterbeek; 2- Van Borsseleweg 10, 6862 BJ, Oosterbeek; 3- Van Borsseleweg 13, 6862 BG, Oosterbeek; 4- Van Borsseleweg 32a, 6862 BJ, Oosterbeek; 5- Van Borsseleweg 7, 6862 BG, Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 30 september 2013

Inboeknummer: 124031

samenvatting zienswijze:

Algemeen:

Appellanten waren niet eerder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen met betrekking tot de ontwikkelingen op de locatie Tuin de Lage Oorsprong, hoewel de tuin al geopend is in 2008. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat het huidige gebruik/activiteiten niet passen in het geldende bestemmingsplan. In paragraaf 1.1 van de toelichting staat: 'Aan de Van Borsseleweg te Oosterbeek is de Tuin de Lage Oorsprong gelegen. De eigenaar en beheerder van deze tuin, de Stichting Tuin Laag Oorsprong (STLO) organiseert hier activiteiten. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, (correctieve) herziening 2008" heeft de tuin de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' en een inrichting als tuin met bijkomende wijze van functioneren is binnen deze bestemming niet toegestaan.'

In paragraaf 1.3 staat: 'Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers'.

Appellanten zijn dan ook verbaasd dat u in de afgelopen jaren wel medewerking heeft verleend aan de inrichting van het huidig gebruik van de Tuin de Lage Oorsprong. Appellanten vragen zich af of de

gemeente en de STLO de afgelopen jaren niet gebonden waren aan het tot nu toe geldende bestemmingsplan en of dit betekent dat de gemeente na vaststelling van het bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013' hier ook lichtvaardig mee om zal gaan.

Gebruik/ Landgoederenvisie / Herstelplan landgoed Laag Oorsprong:

De Tuin de Lage Oorsprong is en wordt niet de tuin waar men kan genieten van alles wat er bloeit en groeit en tot rust kan komen. Het accent ligt op culturele evenementen en ontspanning en niet op natuur- en landschapsbeleving. De Tuin wordt slechts het decor van muziekkuitvoeringen en andere culturele evenementen die niets met de plek van doen hebben. Nu wordt al overlast hierdoor ervaren.

Het ontwerpbestemmingsplan kent geen beperkingen van de openingstijden voor de Tuin, dat mag blijkbaar 7 dagen per week 24 uur lang. Er worden te ruime regelingen voorgesteld voor de 'culturele evenementen'. Deze vaak overlastgevendende evenementen mogen wekelijks (lees elke zondag) van 07:00 uur tot 19:00 uur en dan nog elke twee weken tot 23:00 uur gehouden worden. Het is overigens onduidelijk wat onder activiteiten, kleinschalige evenementen of evenementen verstaan wordt.

Fairs, activiteiten en evenementen. Een 'fair' wordt in het Engelse 'woordenboek' omschreven als een kermis. In de Nederlandse praktijk betekent dit meestal veel commerciële kramen met alles wat op tuingebied en heel veel daaromheen mogelijk is. Het gevolg hiervan is een enorme verkeersdrukte en parkeerbehoefte, waarbij er geen parkeerfaciliteiten zijn.

Het begrip 'evenementen' die gebruikt wordt voor de toegestane activiteiten in de Tuin geeft de indruk van een grote activiteit die wellicht ook door de gemeente niet gewenst wordt en wekt verwarring omdat elders in het bestemmingsplan staat dat dergelijke evenementen niet gewenst zijn. Voor appellanten is het duidelijk dat er evenementen gehouden worden die het uitgangspunt van extensieve recreatie te boven gaan en niet passen in de gemeentelijke visie voor Landgoed de Oorsprong.

In de gemeentelijke visie 'Landgoederen en buitenplaatsen' bij de 'matrices en kaarten' van 2013 zijn de volgende zaken opgemerkt:

- De rijke kwaliteiten van de Oorsprong (en de naastgelegen landgoederen) in combinatie met de kwetsbaarheid van het terrein vraagt om een strenge selectie bij de verdergaande ontwikkelingen;
- Sommige tuinevenementen leiden tot pieken in bezoekersaantallen.

Uit het integraal 'Revitalisering landgoed Laag Oorsprong' staat het volgende t.a.v. mogelijke ontwikkelingen:

- Randvoorwaarde is daarbij wel het behoud van het huidige (enigszins) verstilde karakter van het gebied en dus een extensieve invulling met name van publiekstrekkende activiteiten;
- Mogelijk maken van een bij het gebied passende exploitatieopzet (bv. Verkoop van aldaar gekweekte groenten- en fruitrassen en bloemen; mogelijkheden voor kleinschalig recreatief bezoek en cursussen gerelateerd aan het tuinthema.

De conclusie kan dan volgens appellanten niet anders zijn dan dat de gebruiksmogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt niet passen in de gemeentelijke en onze visie.

In de gemeentelijke visie 'Landgoederen en buitenplaatsen' staat bij de 'matrices en kaarten':

- De ontwikkelingen binnen de voormalige nutstuin mogen niet een zodanige omvang krijgen dat

het resulteert in een 'landgoed in een landgoed'.

Volgens appellanten is dit wel het geval. De activiteiten hebben niets te maken met het landgoed en dringen zich eerder op aan het omringende gebied. De tuin is ook fysiek afgesloten van de omgeving door een hek en aan de beekzijde blijft de toegang gesloten vanwege de kwetsbaarheid van het Landgoed de Oorsprong. De toegang van de Tuin aan de Van Borsseleweg doet afbreuk aan de ruimtelijke samenhang en versterkt het gevoel van een enclave in het landgoed. Het verplaatsen van de entree van de Tuin naar de oorspronkelijke hoofdtoegang van de villa ten zuiden van de tuinmanswoning zal de relatie Tuin - (footprint van de) Villa versterken en daarmee de samenhang en ontstaansgeschiedenis voor de bezoeker verklaren.

Bebouwing:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat: 'Onderhavig bestemmingsplan zal het bouwen van een oranjerie, een kas en een kapschuur in de tuin mogelijk maken. De wens tot realisatie van deze gebouwen past binnen de historische context van de tuin. De beoogde bebouwing was namelijk in het verleden reeds in de tuin aanwezig op (ongeveer) dezelfde locatie (zie de historische luchtfoto hiervoor). De nieuwe oranjerie zal bijvoorbeeld worden opgericht op de fundamenten van de oorspronkelijke oranjerie. Doordat de tuin deels ommuurd is, hebben deze gebouwen tevens een beperkte invloed op de omgeving.'

Wanneer de luchtfoto(uit 1933) bekijken zien appellanten dat de tuin niet deels ommuurd is maar slechts aan de noordzijde met een muur is afgescheiden van de omgeving. In de situatie van 1933 zijn de hoogtes van de muur, de oranjerie, kapschuur en kas niet significant verschillend. Dus de invloed van deze gebouwen op de omgeving, aan de noordzijde van de muur, zal inderdaad beperkt van invloed zijn geweest. De muur staat er nog. Appellanten schatten op basis daarvan de hoogte van de, op de luchtfoto van 1933, aanwezige oranjerie op circa 3,5 meter. Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan staat een bebouwingsvlak van 11 bij 10 meter aangegeven met een bouwhoogte van 8 meter op ongeveer de plek van de oude oranjerie. Hier kan dus volgens appellanten een gebouw gerealiseerd worden van 880 m³. Dit is volgens appellanten een gigantisch volume, zekere omdat de tuinmanswoning in het vigerende bestemmingsplan gemaximeerd is tot 450 m³.

In de toelichting staat (bij paragraaf 3.3): 'Nieuwe bebouwing moet qua locatie en verschijningsvorm refereren aan de historische situatie en zoveel mogelijk overeenkomen met de historische footprint met aandacht voor hedendaagse hoogwaardige architectuur en duurzaamheidsaspecten'.

Een hoogte van 8 meter betekent dat de oranjerie 6 meter boven de muur uitsteekt. De oranjerie zal een zeer dominante verschijning zijn, centraal gelegen in dit landschappelijk gezien relatief open gebied. Dit past niet in het landschap, in de gemeentelijke visie en de nieuwbouw is van uit cultuurhistorisch oogpunt niet te verdedigen.

Ook de kas is buitenproportioneel, zeker vergeleken bij de oorspronkelijke kas, met een hoogte van 6 meter een oppervlak van 20 bij 9 meter en ook nog volledig onderkeldert. Hier kan een gebouw van 1.500 m³ gebouwd worden.

Appellanten vragen zich af welke functies de oranjerie, kas en kapschuur gaan vervullen. Het hoofddoel van de Tuin is volgens appellanten niet het beleven van de natuur en landschap, maar is met name gericht op allerlei niet tuin-gerelateerde culturele activiteiten. Zulke volumineuze gebouwen zullen dan volgens appellanten ook waarschijnlijk niet als hoofdfunctie het bewaren of kweken van natuurproducten hebben, maar ingezet worden om de culturele activiteiten te accommoderen of dienen als horecagelegenheid. Het gevolg zal volgens appellanten zijn een nog intensiever gebruik van de Tuin waarbij de evenementen nog sterker de boventoon zullen gaan

voeren. Volgens appellanten zullen de openingstijden opgerekt worden, meer dagen open en een langer seizoen. Dit zal volgens appellanten ongetwijfeld tot gevolg hebben dat de kas en de oranjerie verlicht zullen zijn en daardoor een zeer storende factor voor de omgeving zullen worden.

Het ontwerpbestemmingsplan laat een ontwikkeling toe die haaks staat op het huidige bestemmingsplan waarbij het agrarisch gebruik en de natuurwaarden worden ingeruild voor een soort evenemententerrein in het buitengebied. Het realiseren van een oranjerie van 8 meter en de overige bebouwing betekent een ingrijpende aantasting van het landschap op en rond het Landgoed de Oorsprong.

Er zijn overigens voldoende locaties in de nabijheid van de Tuin om dergelijke niet-tuin gerelateerde evenementen te houden, zoals: Park Hartenstein met voorzieningen voor openlucht concerten en filmavonden; Concertzaal, het gemeentehuis en anderen voor muziek en dansevenementen; de Westerbouwing voor feesten; de Oude Herberg, hotel Bilderberg en 'de kantine' van manege voor feesten en diners; Kasteel Doorwerth voor fairs en culturele activiteiten. Laat de Tuin het mooie landschap en de rust gebruiken als onderscheidend van de overige locaties. Voor feesten en partijen zijn er genoeg en betere accommodaties in Oosterbeek te vinden in minder kwetsbare gebieden.

Verkeer en parkeren:

In de gemeentelijke visie 'Landgoederen en buitenplaatsen' staat bij 'matrices en kaarten':

- Sommige tuinevenementen leiden tot pieken in bezoekersaantallen en daarmee samenhangende parkeerproblemen;
- De Tuin de Lage Oorsprong heeft geen parkeergelegenheid, dit leidt tot problemen op de Van Borsseleweg;
- Particuliere initiatiefnemers hebben een verantwoordelijkheid voor verkeer en parkeergelegenheid.

Helaas zijn de parkeer- en verkeersproblemen niet opgelost. Regelmatig wordt er langs de Van Borsseleweg geparkeerd wanneer de enkele parkeerplaatsen in het bos en de ruimte langs het auto/fietspad naar de toekomstige paardenfokkerij benut zijn. Er zijn paaltjes langs de Van Borsseleweg geplaatst om het parkeren tegen te gaan, maar dat heeft onvoldoende effect en het is een aantasting van het landschapsbeeld. Er ontstaan gevaarlijke verkeerssituatie. Na de bouw van de paardenfokkerij zal de huidige toegang voor autoverkeer worden afgesloten zodat het parkeerprobleem nog nijpender wordt. Parkeren bij de Westerbouwing en als overloop bij Pluryn, zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld, is al enkele jaren geleden door de STLO opgevoerd maar zonder zichtbaar resultaat.

Volgens appellanten is enige effectieve oplossing:

- 1- om het gemeentelijk uitgangspunt van extensieve recreatie serieus te nemen door geen culturele activiteiten/evenementen te organiseren waarbij relatief grote aantallen mensen tegelijkertijd de Tuin bezoeken;
- 2- om het bestemmingsplan pas vast te stellen nadat er een fundamentele en duurzame oplossing is gevonden voor het parkeerprobleem.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2.1 gesteld: 'De omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling tussen bossen en open plekken, waarin verschillende landgoederen zijn gelegen. De Van Borsseleweg is een weg met een lokaal karakter, met een beperkte verkeersintensiteit. De Van Borsseleweg sluit even ten noorden van de locatie aan op de doorgaande Utrechtseweg (N225)'.

Dit zogenaamde lokale karakter met beperkte verkeersintensiteit ziet er in de praktijk van met name het voorjaar en zomer evenwel zeer bijzonder uit. De verkeersintensiteit van wielrenners stijgt

gestaag en is zeer groot. Dit alles is en was al zo voordat de Tuin vijf jaar geleden opstartte. De openstelling en de activiteiten van de Tuin heeft als gevolg dat het verkeer toeneemt. Naast de wielrenners wordt de Van Borsseleweg ook gebruikt door motorclubs, en het gewone fiets-, auto- en tractorenverkeer. Als bewoners van de Van Borsseleweg let je in deze drukke tijden dan ook zeer goed op om niet in botsing te komen met vooral het tweewielige verkeer. De wielrenners rijden naar beneden stevig door. De Van Borsseleweg met vele bochten kan met deze en komende toename van verkeer, en zeker met parkerende en zoekende automobilisten op en langs de weg en in het bos, gevaarlijker worden en de risico's voor ongevallen worden steeds groter. Bij de zich steeds verruimende openstellingen overdag en 's avonds van de Tuin is de toenemende mate van parkerende auto's een probleem. Gezien het huidige in de zienswijze genoemde verkeerssituatie aan de Van Borsseleweg en in de omgeving van het aanwezige landgoederen en de Tuin is het noodzakelijk deze verkeerssituatie en de parkeersituatie mee te nemen. Met name in de weekenden zal het (toenemende) gebruik van de Tuin zoals toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan tot gevaarlijke situaties leiden op de toch al intensief door fietsers en motorrijders gebruikte Van Borsseleweg.

Het faciliteren van de in het ontwerpbestemmingsplan beschreven grote gebouwen, activiteiten en openingstijden wordt de deur opengezet voor een toestroom van bezoekersaantallen, grootschaliger gebruik, ook commercieel. Het kwetsbare gebied wordt hierdoor in ernstige mate aangetast.

reactie:

1- Algemeen / gebruik / Handhaving / Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen / integraal 'Revitalisering landgoed Laag Oorsprong'

In het verre verleden was ter plaatse een (nuts)tuin aanwezig behorende bij inmiddels verdwenen landhuis. De Stichting Tuin Laag Oorsprong (STLO) heeft de historie van de tuin gebruikt om de tuin te herstellen en her in te richten, maar dan wel met een eigentijdse invulling en gebruik. Dat betekent onder andere commercieel en toegankelijk en met deels een andere inrichting gebruik. De tuin dient namelijk zelfvoorzienend te zijn en dus zonder gemeentelijke subsidie te kunnen functioneren. De tuin heeft vele vrijwilligers en functioneert dankzij inkomsten uit entree (o.a. vrienden van de tuin), consupties en vrienden bijdragen. Op de vroeger voor het publiek gesloten tuin stonden ooit ook een oranjerie, een kas en een schuur. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om deze gebouwen, met een eigentijdse vormgeving en gebruik, te bouwen op nagenoeg de oorspronkelijke locaties (de oranjerie op de fundering van de oude oranjerie en de kas en kapschuur op vrijwel dezelfde locatie) waar deze stonden.

Samenvattend betekent dit dat de historie als nutstuin is gebruikt en het feit dat er gebouwen hebben bestaan om de tuin een deels eigentijdse invulling, inrichting en gebruik te geven met eigentijds gebouwen en vormgeving. De gemeente acht dit wenselijk en passend binnen haar beleid en doelstelling met het terrein.

Voor de inrichting van de tuin in zijn huidige vormgeving zijn in de loop van de jaren diverse vergunningen verleend. Het huidige, zich in de loop van de jaren ontwikkelde, gebruik is door de gemeente toegestaan zonder dat daarvoor vergunningen of andersoortige besluiten zijn genomen. Wel is het huidige gebruik in overleg met en met instemming van de gemeente (zoals de intentieovereenkomst uit 2005 en integraal plan 'Revitalisering Landgoed Laag Oorsprong uit 2005) en GL&K (zoals huurcontract) mogelijk toegestaan. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt het bestaande gebruik nu planologisch vastgelegd (overigens was al in juni 2004 een intentieverklaring door de gemeente aan de STLO afgegeven tot een bestemmingsplanwijziging). Dit toegestane gebruik is heel gedetailleerd vastgelegd in het voorliggend bestemmingsplan. In de gemeente is niet

eerder zo gedetailleerd in een bestemming(s)plan vastgelegd wat wel en niet toegestaan is. Daarmee wordt zo duidelijk mogelijk aangegeven wat wel en wat niet toegestaan is en aan welke eisen voldaan moet worden. Het zo gedetailleerd vastleggen houdt bijvoorbeeld in dat niet gekozen is alleen de overkoepelende term 'culturele activiteiten' te gebruiken, maar dat deze term zo mogelijk is uitgesplitst in daarbinnen toegestane deelactiviteiten, zoals dans, theater, concerten / optredens (niet zijnde een popconcert), waarbij bij deze activiteiten zang en/of (licht versterkte) muziek toegestaan is, en filmavonden.

In het ontwerpbestemmingsplan stond per abuis een aantal keren de term 'evenement'. Dit was niet de bedoeling en heeft, blijkens de zienswijzen onduidelijkheid en onrust veroorzaakt. Het was niet de bedoeling om evenementen, zoals beschreven in de begrippen van het bestemmingsplan, toe te staan. Desondanks werd de term wel enkele keren gebruikt in de toelichting en in de regels als 'filmevenement'. Deze term is in het vast te stellen bestemmingsplan verwijderd. Nu is structureel de term 'activiteit' gebruikt en 'filmavond'. Daarnaast stond in de regels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' een afwijkingbepaling om ook 'evenementen' toe te staan. Deze is ook weggehaald. Het is nooit de bedoeling geweest om ter plaatse evenementen toe te staan.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en in de regels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' stond dat 'fairs' toegestaan werden. De gemeente had een ander beeld bij de term 'fairs' dan de indieners van de zienswijze. De term veroorzaakte daarmee onduidelijkheid. Hierdoor is de term 'fairs' uit de regels en toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan gehaald.

De gemeente heeft er voor gekozen om in het ontwerpbestemmingsplan geen openingstijden op te nemen voor het niet-culturele gebruik. Dit omdat dat wel heel ver gaat om te regelen, dit gebruik niet in de nacht plaatsvindt, deze weinig geluid veroorzaken en omdat de tuin niet altijd open is. Om de indieners van een zienswijze op dit punt tegemoet te komen is toch aan de regels van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' bij het gebruik als *'kijk- en educatietuin met mogelijkheden voor rondleidingen, tentoonstellingen, bijeenkomsten, lezingen, huwelijksvoltrekkingen (niet zijnde huwelijksfeesten)*. Een en ander passend bij de rustieke uitstraling van het terrein en de omgeving met een rustige uitstraling' toegevoegd dat deze zijn toegestaan van 08:00 uur tot 19:00 uur.

Door de bouw van de kas en de oranjerie heeft de STLO mogelijkheden om (bij slecht weer) geluidproducerende activiteiten binnen te laten plaatsvinden. Dit heeft weer een beperking van het geluid ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg. Tot op heden werden bij slecht weer geluidproducerende activiteiten in de tenten op het grasveld nabij de ingang gehouden. Om de te voorkomen dat er geluidsoverlast kan ontstaan (ervaren kan worden) dan wel dat er discussie kan ontstaan over het geluid van de tuin op de omliggende woningen zijn in het bestemmingsplan in de regels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' geluidsnormen vastgelegd. Deze normen zijn gebaseerd op wettelijke geluidsnormen en uitgevoerd geluidsonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat aan de geluidsnormen wordt en kan worden voldaan. In hoofdstuk 4.1.3 'Geluid' van de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader en duidelijker beschreven.

In de regels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' is in het vast te stellen bestemmingsplan nu het volgende opgenomen qua geluid:

1- bij de activiteiten in lid a. tot en met lid d. gelden de volgende maximale geluidsnormen / -belasting (het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, $L_{(Ar,LT)}$) op de gevels van de omliggende woningen, niet zijnde de bedrijfswoning aan de Van Borsseleweg 36:

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
Voor al het geluid zoals genoemd in het Activiteitenbesluit, niet zijnde hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid en de uitzonderingen genoemd in artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit, geldt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{(Ar,LT)}$ op de gevel van gevoelige gebouwen (zonder correctie voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid) het volgende:	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Alleen voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid geldt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{(Ar,LT)}$ op de gevel van gevoelige gebouwen (met correctietoeslag voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid van 10 dB(A)) het volgende:	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Door het duidelijk bestemmen biedt het plan een duidelijk kader van wat wel en niet toegestaan en biedt het dus duidelijkheid voor een ieder. Dus voor de STLO maar ook voor omwonenden en andere burgers uit de gemeente. Daarmee kan ook goed gehandhaafd worden.

integraal plan Revitalisering Landgoed Laag Oorsprong (2005)

De gemeente Renkum stond in 2005 positief tegenover het initiatief van de STLO voor herstel en ontwikkeling van de voormalige tuin. In juni 2005 wordt een intentieverklaring van het college aan de STLO opgestuurd voor het in erfpacht geven van de tuin aan de STLO. De erfpachtconstructie was nodig om subsidies aan te kunnen vragen om de tuin te kunnen herstellen. Op 26 januari 2005 heeft de gemeenteraad het integraal plan 'Revitalisering Landgoed Laag Oorsprong' vastgesteld. Hierin is (met de kennis van toen) het volgende opgenomen over de het gebied van de Tuin De Lage Oorsprong:

Globale planuitwerking; 3c: 'Het weer in gebruik nemen van de voormalige nuts- en siertuin als het nieuw hart van het landgoed. Uitgeven (in erfpacht) van dit onderdeel ter exploitatie aan een daarvoor in aanmerking komende partij'.

Resultaatbeschrijving integraal plan; 4c: 'Herstellen van de tuinfunctie moet het 'hart' in het landgoed terugbrengen en vervangt daarmee het sturende rol van de eigenaar/ondernemer. Het gemis daarvan is de belangrijkste conclusie in het Cultuur Historische Analyse. De centrale functie - in eigentijdse vormgeving - begeleidt de kwaliteitsslag die het gebied nodig heeft en verzorgt het duurzame beheer in de fase daarna. (...). Exploitatie van een tuinencomplex is geen gemeentelijke (kern)taak. (...). De gemeente blijft eigenaar van de grond en houdt, afhankelijk van de overeenkomst grip op de bouwrechten'.

Stappenplan/deelprojecten, fasering en taakverdeling;

5c: 'Aanpassen van het bestemmingsplan Buitengebied t.b.v. conserverende maatregelen alsmede ten behoeve hernieuwde tuinfunctie (o.a. herbouw kassen / kleinschalige parkeervoorzieningen bij tuinevenementen)'.

Het bebouwen van het terrein met gebouwen was in het integraal plan al aangegeven. Het gebruik van de tuin is ook niet in strijd met het integraal plan.

Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen

De gemeenteraad van de gemeente Renkum heeft op 29 mei 2013 de Visie Landgoederen en buitenplaatsen 2013 geamendeerd vastgesteld als 'Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen 2013'.

De basisvisie bestaat uit een visie gedeelte en uit een bijlage bestaande uit kaarten en matrices. In die kaarten en matrices is de bestaande situatie geïnventariseerd en geanalyseerd. De analyse heeft bouwstenen opgeleverd voor de ambitieformulering, maar het vormt tegelijkertijd een eerste uitwerking van de basisvisie per landgoed beschreven. In de matrices zijn per thema (o.a. rode, groene en blauwe elementen) knelpunten, kansen, randvoorwaarden voor ontwikkeling en toekomstambities en opgaven aangegeven.

In de matrices van de Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen staat het landgoed De Oorsprong als genoemd. De Tuin de Lage Oorsprong is daar een (klein) onderdeel van. In de matrices zijn een aantal uitspraken opgenomen over de Tuin de Lage Oorsprong (zie hoofdstuk 3.3 van de toelichting) waarin onder ander is opgenomen dat het *'in de nutstuin terugbrengen van de oranjerie op de oorspronkelijke fundering, een kas op de locatie waar voorheen een kas stond en een kapschuur behoort ook tot de mogelijkheden behoort'*. Verder is onder andere aangegeven dat *'de voormalige nutstuin is opengesteld als Tuin de Lage Oorsprong; een sier- en pluktuin, openlucht kunsttentoonstelling, andere kunstzinnige manifestaties en evenementen; trouwlocatie. Trekt in het seizoen veel bezoekers voor uiteenlopende tuin(gerelateerde) evenementen'*. Mede gezien de regels in het voorliggende bestemmingsplan en de feitelijke activiteiten verhouden de activiteiten zich tot de hiërarchie van het gehele landgoed.

Het bestaande gebruik van de STLO past in het streven om het landgoed te behouden door toekomstbestendig beheren en past qua gebruik en gewenste bebouwing (oranjerie, kas en kapschuur) in de Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt wel hoofdstuk 3.3 over de 'Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen' aangevuld en verduidelijkt.

2 Gebouwen / bebouwing

Voor zover de zienswijzen gaat over het gebruik van de de Tuin de Lage Oorsprong in relatie tot de gewenste bebouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 1 en 2 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan en naar de hiervoor gegeven reactie. Het komt er op neer dat de historie als nutstuin is gebruikt en het feit dat er gebouwen hebben gestaan om de tuin een deels eigentijds invulling, inrichting en gebruik te geven met eigentijds gebouwen en vormgeving. De gemeente acht dit wenselijk en passend binnen haar beleid en doelstelling met het terrein. Er wordt dus niet letterlijk teruggebouwd wat er ooit zou hebben gestaan.

In de kas de oranjerie kunnen planten overwinteren en kan (planten)materiaal staan. Daarnaast kunnen deze ruimten bij bijvoorbeeld slecht weer gebruikt worden voor activiteiten. In de kapschuur kan onderhoudsmateriaal opgeslagen worden. In de huidige situatie staat op het terrein, nabij de ingang, voor slecht weer, een tweetal tenten, waarvan één ter plaatse van de oranjerie. De tenten zijn niet gesloten en worden gebruikt voor bijeenkomsten en soms als locatie voor muziek bij slecht weer. Dit levert daarmee meer geluid op voor de omgeving dan in de nieuwe situatie met een gesloten kas en oranjerie.

Het bestemmingsplan legt heel gedetailleerd de locaties en massa's vast van de te realiseren gebouwen. De drie bouwvlakken, voor de oranjerie, kas en kapschuur, zijn heel strak om de massa's en locaties van de, op de voorlopige schetsplannen gebaseerde, nieuwe gebouwen heen gelegd. Ook is de maximale bouwhoogte en bouwvorm (met een grotendeels hellend dakvlak) vastgelegd. Hiermee

wordt voorkomen dat er vierkante blokkendozen gebouwd kunnen worden tot aan de maximaal toegestane bouwhoogte. Het voorlopige schetsplan voor de kas en de oranjerie gaat uit van gebouwen met een half rond dak en is gebaseerd, o.a. qua hoogtes, op vaak voorkomende maatvoeringen van kassen en oranjerieën, te weten maximaal 6 en 8 meter. Het lijkt er op dat de kas en de oranjerie die in het verleden in de tuin stonden lager waren. Goede foto's en tekeningen zijn daar niet van. Op een foto uit 1933 staat de oranjerie met een plat dak. Of dit zo was of dat dit tijdelijk zo was is niet te achterhalen. Echte oranjerieën hebben gezien hun functie geen plat dak en hebben een vergelijkbare hoogte (circa 8 meter) als in het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd. Hetzelfde geldt voor een kas. Beide ruimten dienen aan de bovenzijde ontluuchtingsmogelijkheden te hebben wat weer gevolgen heeft voor de bouwhoogte. Gekozen is om de oranjerie en de kas met een eigentijdse invulling en massa (ten opzichte van wat er ooit heeft gestaan) mogelijk te maken. Het (iets) lager maken van beide gebouwen levert een niet goed functionerende kas en oranjerie (past niet in het historische gebruik van een kas of een oranjerie) op en zorgt voor een minder fraaie vormgeving. Daarnaast betreft het relatief kleine gebouwen waarbij het iets verlagen van de maximale bouwhoogtes niet leidt tot gewenste vermindering van de zichtbaarheid van de gebouwen. Het drastisch verminderen van de maximale bouwhoogtes is niet aan de orde.

De bouwhoogte van het bouwvlak van de oranjerie is ten opzichte van het ontwerpplan iets aangepast. De maximale hoogte voor het deel van de oranjerie is gelijk gebleven, maar de bouwhoogte van de in dat bouwvlak gelegen bestaande toilet- en berging/keukenruimte is aangepast en verlaagd naar 3,5 meter. Hiermee is het bouwvlak voor de oranjerie verkleind tot het daadwerkelijke bouwplan/ bestaande fundering van de voormalige oranjerie. Als voorbeeld van een bestaande en voormalige oranjerie met vergelijkbare hoogte kan verwezen worden naar de nabij gelegen woning aan de Hemelseberg 3 te Oosterbeek. In hoofdstuk 2 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is dit duidelijk aangegeven. Hoofdstuk 2 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is voor wat betreft de bebouwing aangepast en verduidelijkt mede naar aanleiding van de zienswijze.

3- Verkeer en parkeren

De locatie van de tuin is gelegen aan de Van Borsselenweg die weer rechtstreeks aansluit op de Utrechtseweg (N225) in het noorden. De Van Borsselenweg heeft voldoende capaciteit om een toename van het verkeer door de beoogde activiteiten op te vangen. Nabij de tuin is een halte van de buurtbus gelegen. De Van Borsselenweg heeft in 2014 gedurende meerdere weken gediend als ontsluitingsweg voor 'doorgaand' verkeer toen de Utrechtseweg afgesloten was. Die extra verkeersdruk heeft niet tot verkeersproblemen geleid op de Van Borsselenweg.

Het grootste deel van de vrijwilligers en bezoekers komt in de praktijk op de fiets of lopende. Het parkeren van de auto's van bezoekers van de tuin vormt wel een aandachtspunt. Direct bij de tuin is nagenoeg geen bestaande of realiseerbare parkeergelegenheid voorhanden. Hoewel parkeren langs en op de Van Borsselenweg toegestaan is, is dat niet een ideale situatie gezien de breedte van de weg en het ontbreken van een stoep. De STLO heeft echter afspraken gemaakt met de eigenaar van de Westerbouwing en met Pluryn om gebruik te kunnen maken van hun parkeergelegenheden. Bezoekers kunnen in eerste instantie parkeren op de parkeerplaats bij de Westerbouwing (circa 75 parkeerplaatsen), vanwaar de tuin middels een looproute van circa 850 meter kan worden bereikt. Indien dit parkeerterrein vol is of in gebruik door bezoekers van de Westerbouwing, kan worden uitgeweken naar een parkeergelegenheid aan de zuidzijde van het terrein van Pluryn nabij de Wolterbeekweg (circa 100 parkeerplaatsen). Dit terrein ligt op circa 650 meter afstand. Bij drukke bijeenkomsten maakt de STLO gebruik van verkeersregelaars. Die sturen de bezoekers dan naar die alternatieve parkeerplaatsen. Vaak is dan ook door de STLO vervoer geregeld daarvandaan naar de tuin. Verder is de STLO nog in gesprek met de nieuwe eigenaar van de boerderij aan de Van

Borsselenweg 39 om ook daar eventueel enkele parkeerplaatsen te kunnen gebruiken voor de activiteiten. Verder ligt iets ten noorden van de tuin nog een klein onverhard parkeerterrein van De Oorsprong waar circa 6-7 parkeermogelijkheden zijn. Dit terrein ligt op circa 230 meter van de tuin. Aan de noordzijde van de Van Borsselenweg, net ten noorden van de Wolterbeekweg, liggen naast de daargelegen woningen nog 11 langspaarkeerplaatsen die zelden tot nooit (allemaal) bezet zijn. De afstand van deze parkeerplaatsen bedraagt circa 450 meter tot circa 600 meter van de tuin. Ook kunnen de circa 5 parkeerplaatsen van de scouting aan de Van Borsselenweg (op circa 190 meter van de tuin) gebruikt worden. Direct voor de ingang van de tuin is nog ruimte voor 2-3 parkeerplaatsen. Deze worden ook nu al zo gebruikt. In de figuur zoals die opgenomen is in Hoofdstuk 2 zijn de locaties van deze parkeerterreinen ten opzichte van de tuin weergegeven.

Voor de tuin zoals deze bestaat en planologisch wordt vastgelegd bestaan geen parkeerrichtlijnen (zoals opgenomen in het CROW). Dat wil niet zeggen dat er geen parkeerplaatsen nodig zijn. Zoals hiervoor is aangegeven zijn er wel meerdere parkeerplaatsen in de ruime nabijheid aanwezig. Medio 2013 is de Van Borsselenweg opnieuw geasfalteerd en heringericht. Langs de weg zijn u op vele plaatsen trottoirbanden gelegd en zijn er hekken / paaltjes langs de weg aangebracht. Hierdoor is het vanaf toen nagenoeg niet meer mogelijk om half in de berm te parkeren. Dit gebeurde in het verleden wel. Dit was mede de reden dat het gevoel van onveiligheid er was bij indieners van een zienswijze en mede de reden van de in de 'Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen' genoemde opmerkingen over parkeren. Nu is het half in de berm parkeren nagenoeg niet meer mogelijk. Parkeren op de weg is nog steeds wel toegestaan, maar zal niet snel plaatsvinden en vindt (nagenoeg) niet plaats door de relatief smalle weg (circa 6 meter breed) en het ontbreken van een trottoir. Door de herinrichting worden de parkeerplaatsen, zoals hiervoor beschreven, meer en beter gebruikt en komen bezoekers die in de omgeving wonen eerder met de fiets. Desondanks is het realiseren van nieuwe extra parkeermogelijkheden voor de tuin, maar eigenlijk ook voor bezoekers van De Oorsprong, wel gewenst. Dat is gezien de ligging van de tuin in een bosachtige omgeving niet een gemakkelijke opgave. De zoektocht naar parkeerplaatsen voor De Oorsprong als geheel staat in dit bestemmingsplan niet ter discussie.

Zoals hoofdstuk 2.1 is aangegeven heeft Geldersch Landschap & Kasteelen (GL&K) een Herstelplan opgesteld voor De Oorsprong. Daarin was ook op kaart het bouwen van een kas, kapschuur en oranjerie in de Tuin de Lage Oorsprong, maar ook het herstel van de beken met kunstwerken, de herbouw van een nieuw landhuis en nieuwe parkeerplaatsen langs het fietspad nabij het gebouw van de scouting opgenomen. De herbouw van het nieuwe landhuis is uiteindelijk niet doorgegaan. Evenals de circa 20 voorziene parkeerplaatsen. Doordat het nieuwe landhuis niet doorging wilde GL&K ook de parkeerplaatsen niet meer realiseren. Deze waren namelijk ook deels bedoeld voor het landhuis. Wel heeft GL&K de bestaande parkeerplaatsen ten noorden van de tuin (circa 6-7 parkeerplaatsen) daardoor wel gehandhaafd. In het Herstelplan zouden deze parkeerplaatsen verdwijnen.

Vanwege de de zienswijzen en de gemeentelijke wens om toch extra parkeerplaatsen te realiseren nabij de tuin (mede) ten behoeve van bezoek van de tuin, maar ook omdat in het Herstelplan parkeerplaatsen waren voorzien en met welk Herstelplan de gemeente heeft ingestemd, hebben er in 2014 enkele overleggen plaatsgevonden met GL&K. De uitkomst hiervan is dat minimaal 10 parkeerplaatsen, op kosten van de STLO, gerealiseerd kunnen worden langs de Van Borsselenweg ten zuiden van de tuin. De parkeerplaatsen zijn alleen ten behoeve van de tuin en zullen op andere momenten afgesloten worden. Het gaat hier om, vanwege de veiligheid, haaks parkeren (maatvoering van minimaal 6 meter bij 2,5 meter per parkeerplaats) op een onverharde / halfverharde ondergrond. Een voorlopige schets hiervoor geeft aan dat dit mogelijk is en dat er circa 6 bomen (met name douglassen) gekapt moeten worden. De parkeerplaatsen worden ingericht op deels gemeentelijke grond en deels grond welke in erfpacht is gegeven aan GL&K. In het plangebied

van het voorliggende bestemmingsplan is de locatie van deze parkeerplaatsen opgenomen met de bestemming 'Verkeer' en de aanduiding parkeerterrein voor minimaal 12 parkeerplaatsen. Dit aantal is hier opgenomen omdat het GL&K al enige tijd geleden twee parkeerplaatsen in die strook heeft ingericht ten behoeve van de bewoners van Van Borsseleweg 36. Ook is in het bestemmingsplan met een aanduiding voor parkeren aangegeven dat geparkeerd mag worden voor de ingang van de tuin. Hier kunnen, en staan vaak al, circa 2-3 auto's geparkeerd worden.

Het vast te stellen bestemmingsplan maakt samenvattend planologisch 12-13 parkeerplaatsen mogelijk. Naar aanleiding van de zienswijze is hoofdstuk 1 en 2 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan aangepast/verduidelijkt en is hoofdstuk 4.3 (Verkeer) op ongeveer de hiervoor beschreven wijze uitgebreid en verduidelijkt.

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- De hoofdstukken 1 en 2 van het bestemmingsplan zijn, mede naar aanleiding van de zienswijze, grotendeels herschreven/aangepast. Dat wil zeggen dat de strekking niet veel is veranderd maar dat de teksten zijn uitgebreid en verduidelijkt.
- Hoofdstuk 4.3 (Verkeer) van het vast te stellen bestemmingsplan is uitgebreid en verduidelijkt.
- De term 'evenement' veroorzaakte onduidelijkheid en onrust. Het was niet de bedoeling om evenementen, zoals beschreven in de begrippen van het bestemmingsplan, toe te staan. Desondanks werd de term wel enkele keren gebruikt in de toelichting en in de regels als 'filmevenement'. Deze term is verwijderd. Nu is structureel de term 'activiteit' gebruikt en 'filmavond'.
- In de regels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' stond een afwijkingbepaling om ook 'evenementen' toe te staan. Deze is ook weggehaald. Het is nooit de bedoeling geweest om ter plaatse evenementen toe te staan.
- In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en in de regels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' stond dat 'fairs' toegestaan werden. De gemeente had een ander beeld bij de term 'fairs' dan de indieners van de zienswijze. De term veroorzaakte daarmee onduidelijkheid. Hierdoor is de term 'fairs' uit de regels en toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan gehaald.
- In de regels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' is bij het gebruik als 'kijk- en educatietuin met mogelijkheden voor rondleidingen, tentoonstellingen, bijeenkomsten, lezingen, huwelijksvoltrekkingen (niet zijnde huwelijksfeesten). Een en ander passend bij de rustieke uitstraling van het terrein en de omgeving met een rustige uitstraling' toegevoegd dat deze zijn toegestaan van 08:00 uur tot 19:00 uur.
- In de regels van 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' stond dat 'culturele programma's niet zijnde een evenement' maximaal één keer per week toegestaan waren vanaf 07:00 uur. Dit is nu aangepast naar 09:00 uur. De STLO laat culturele programma's meestal wat later op de dag beginnen maar moet wel de mogelijkheid hebben om een keer eerder te beginnen. De tijd vanaf 07:00 uur was gebaseerd op milieuwetgeving op het gebied van geluid.
- In de regels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' is in het vast te stellen bestemmingsplan nu het volgende opgenomen qua geluid:
 1. bij de activiteiten in lid a. tot en met lid d. gelden de volgende maximale geluidsnormen / -belasting (het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, $L_{(Af,LT)}$) van de Tuin de Lage Oorsprong (het terrein binnen de erfscheiding van de tuin) op de gevels van de omliggende woningen, niet zijnde de bedrijfswoning aan de Van Borsseleweg 36:

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
--	--------------------	--------------------	--------------------

Voor al het geluid zoals genoemd in het Activiteitenbesluit, niet zijnde hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid en de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit, geldt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{(Ar,LT)}$ op de gevel van gevoelige gebouwen (zonder correctie voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid) het volgende:	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Alleen voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid geldt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{(Ar,LT)}$ op de gevel van gevoelige gebouwen (met correctietoeslag voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid van 10 dB(A)) het volgende:	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

- Naar aanleiding van de zienswijze wordt wel hoofdstuk 3.3 over de 'Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen' aangevuld en verduidelijkt.
- Hoofdstuk 2 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is voor wat betreft de bebouwing aangepast en verduidelijkt mede naar aanleiding van de zienswijze.
- Het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan is, mede naar aanleiding van de zienswijzen, uitgebreid (op de verbeelding) met een klein deel van de aansluitende Van Bosselenweg. Dit heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. In de regels is de gemeentelijke standaardbestemming 'Verkeer' hiervoor opgenomen. Ook is een strook van circa 7 meter langs de weg opgenomen in het plangebied (bestemming 'Verkeer' met aanduiding 'parkeren'). Dit om ter plaatse onverharde / halfverharde parkeerplaatsen aan te kunnen leggen. Conform afspraken met Geldersch Landschap en Kasteelen komen hier minimaal 10 nieuwe parkeerplaatsen op kosten van de STLO. De parkeerplaatsen zijn alleen ten behoeve van de tuin en zullen op andere momenten afgesloten worden. Er zijn al in 2013 twee parkeerplaatsen aanwezig en aangelegd door GL&K voor de bewoners van Van Borsseleweg 36. In de regels is opgenomen dat in deze strook alleen parkeerplaatsen (minimaal 12) en een minimaal oppervlakte van 80 m² voor groenvoorzieningen en bos is toegestaan. Hiermee wordt duidelijk dat hier parkeerplaatsen komen en hoeveel maar ook dat niet de hele strook voor parkeerplaatsen zal worden gebruikt.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de entree (net buiten de muur) de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Dit om aan te geven dat hier geparkeerd mag worden, zoals dat in de praktijk al gebeurt. Dit is ook zo in de regels van 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' opgenomen.

zienswijze 2

Naam: Dhr. S.D. Diederix en mevr. M.G.C. Kühne
 Adres: Van Borsseleweg 34, 6862 BJ, Oosterbeek
 Ontvangst zienswijze: 30 september 2013
 Inboeknummer: 124028

samenvatting zienswijze:

De zienswijze is identiek aan zienswijze 1. De indieners van deze zienswijze hebben zienswijze 1 ook (mede) ingediend.

reactie:

Omdat de zienswijze identiek is aan zienswijze 1 wordt verwezen naar de gegeven reacties op zienswijze 1.

conclusie:

Omdat de zienswijze identiek is aan zienswijze 1 wordt verwezen naar de conclusie over zienswijze 1.

zienswijze 3

Naam: Dhr. A.W.O. Jansen
Adres: Van Borsselenweg 2a, 6862 BJ, Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 30 september 2013
Inboeknummer: 12429

samenvatting zienswijze:

De zienswijze is identiek aan zienswijze 1.

reactie:

Omdat de zienswijze identiek is aan zienswijze 1 wordt verwezen naar de gegeven reacties op zienswijze 1.

conclusie:

Omdat de zienswijze identiek is aan zienswijze 1 wordt verwezen naar de conclusie over zienswijze 1.

zienswijze 4

Naam: (gezamenlijke zienswijze) 1- Dhr. A.T.G. Willemsen en mevr. F.H.H. Willemsen-van Dodewaard; 2- Dhr. V. Blom en mevr. M.W.H.M. Blom-Schuttenbert
Adres: 1- Van Borsselenweg 14, 6862 BJ, Oosterbeek;
2- Van Borsselenweg 21, 6862 BH, Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 30 september 2013
Inboeknummer: 124030

samenvatting zienswijze:

De zienswijze is identiek aan zienswijze 1.

reactie:

Toelichting

Omdat de zienswijze identiek is aan zienswijze 1 wordt verwezen naar de gegeven reacties op zienswijze 1.

conclusie:

Omdat de zienswijze identiek is aan zienswijze 1 wordt verwezen naar de conclusie over zienswijze 1.

zienswijze 5

Naam: Dhr. A.J. Grootenhuis en mevr. R.M. Grootenhuis-van der Ploeg

Adres: Van Borsselenweg 5, 6862 BG, Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 30 september 2013

Inboeknummer: 124026

samenvatting zienswijze:

De zienswijze is identiek aan zienswijze 1. Met dien verstande dat de indieners de zienswijzen niet ondertekenen voor zover het bezwaar zich richt tegen de kapschuur.

reactie:

Omdat de zienswijze identiek is aan zienswijze 1 wordt verwezen naar de gegeven reacties op zienswijze 1.

conclusie:

Omdat de zienswijze identiek is aan zienswijze 1 wordt verwezen naar de conclusie over zienswijze 1.

zienswijze 6

Naam: Mevr. A. van Ulsen-Abcouwer

Adres: Wolterbeekweg 15, 6862 BE, Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 30 september 2013

Inboeknummer: 124032

samenvatting zienswijze:

De zienswijze is identiek aan zienswijze 1.

reactie:

Omdat de zienswijze identiek is aan zienswijze 1 wordt verwezen naar de gegeven reacties op zienswijze 1.

conclusie:

Omdat de zienswijze identiek is aan zienswijze 1 wordt verwezen naar de conclusie over zienswijze 1.

zienswijze 7

Naam: 1- Dhr. W.H.J. Kalkman en mevr. R.E.J. Kalkman-Rippe;
2- Dhr. S.N.W. Kalkman

Adres: 1- p/a Utrechtseweg 262 (eigenaren perceel), 6862 BB, Oosterbeek;
2- Utrechtseweg 262 (bewoner pand), 6862 BB, Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 25 september 2013

Inboeknummer: 123933

samenvatting zienswijze:**Natuurschoon / gebruik:**

Rond 2005 kreeg de gemeente Renkum terecht het predicaat 'mooiste dorp van Europa'. In die tijd hebben reclamanten een schilderij aan geboden aan de burgemeester waarbij reclamanten de gemeente een cijfer 9,7 gaven voor de manier waarmee men met de natuur in de gemeente omsprong. Het is natuurlijk een constante afweging van 'wat wel en wat niet mag' maar reclamanten vinden dat de gemeente met 'het huidige tot en met nu-beleid' de uitersten alreeds heeft bereikt 'hoe ver de huidige tuinexploitanten te ver kunnen gaan'. Een verdere oprekking van vermeld bestemmingsplan leidt tot een buitenproportionele aantasting van rust, stilte en harmonisch natuurschoon.

Verkeer en parkeren:

De gemeente heeft met zijn 'duurzaam veilig beleid' de afgelopen jaren het aantal verkeersongelukken drastisch zien terug lopen. Reclamanten geven aan vanaf hun perceel op de hoek met de Van Borsselenweg hordes wielrenners/fietsers/schoolkinderen de Van Borsselenweg op- en afrijden alsmede zware lange vrachtauto's (incidenteel), landbouwvoertuigen met machines, combines en vele honderden auto's per dag. Vanaf de Benedendorpsweg gezien is de Van Borsselenweg eigenlijk maar een 'landweg' want er is geen trottoir. Er staan aan weerszijden paaltjes tegen wildparkeren. Het ergste is volgens reclamanten dat halverwege de weg een onoverzichtelijke s-bocht ligt waar de vermelde tuin midden tussen ligt. Ter hoogte van de tuin loopt aan de boskant het talud een paar meter stijl omhoog en aan de andere kant grenzen de hekwerken van de tuinen tot aan de weg. Alleen om daar te lopen is al uiterst riskant, want zelfs een voetganger kan nergens heen als er twee tegemoetkomende auto's elkaar daar passeren. In het verleden waren er al constant problemen met parkeren als de tuin open was, want wie gaat er nu ver lopen als er niet ergens een auto tussen gedrukt kan worden. En dan hebben reclamanten het nog niet eens over de wilde plannen waardoor er daar absoluut een verkeersinfarct gaat optreden. Het wachten is op de eerste verkeersdode ter plaatse.

Gebouwen:

De geëxploiteerde tuin is niet groot, circa 1 hectare. Thans komen bij exposities van beelden etc. het een en ander wel aardig uit de verf. Dit was volgens reclamanten ook de gemeentelijke insteek van de activiteiten aldaar. Ook de tuin en de kleinschaligheid van het totaal zijn volgens reclamanten binnen het redelijke maximaal opgerekte. Echter de geplande bouwwerken, zoals een oranjerie, kapschuur, tuinkas en verdere niet genoemde bouwwerken, ziet en geniet ook niemand meer van de huidig opengestelde tuin. De bouwwerken domineren alles en vernietigen zodanig de oorspronkelijke uitstraling van de Oorsprong-tuin.

reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen als reactie op de betreffende onderwerpen is gegeven bij de reactie op zienswijze 1.

conclusie:

Voor de conclusie op deze zienswijze wordt, voor de onderdelen zoals genoemd in deze zienswijze, verwezen naar de conclusie die gegeven is bij zienswijze 1.

zienswijze 8

Naam: Mevr. D.E. Gankema-Domingo en dhr. G.J. Gankema
Adres: Van Borsselenweg 12, 6862 BJ, Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 1 oktober 2013
Inboeknummer: 124071

samenvatting zienswijze:

Gebruik / handhaving:

Reclamanten spreken hun zorg uit over het handhaven van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan dient om afspraken te maken voor zowel de overheid als de burger. In de afgelopen jaren is hier door de overheid lichtvaardig mee omgegaan. Reclamanten vragen zich af of dit bestemmingsplan door de overheid wel goed gehandhaafd zal worden en of de afspraken ook nageleefd zullen worden.

Gebruik:

Reclamanten zien graag dat de activiteiten zeer nauwkeurig geformuleerd worden zodat toekomstige eigenaren van het landgoed ook duidelijke kaders hebben waaraan ze zich dienen te houden. Tijdens de informatieavond van 24 september 2013 is dit besproken. De ambtenaar van de gemeente gaf toen aan hier nog extra aandacht aan te schenken.

In het bestemmingsplan wordt beschreven dat er beperkte horeca mag plaatsvinden. Reclamanten dringen er op aan dat er geen mogelijkheden komen voor een horecaverunning en dat de consumpties beperkt blijven tot een kopje thee/koffie met een koekje/gebakje en een sapje.

Verkeer en parkeren:

Het belangrijkste punt voor reclamanten is de verkeersveiligheid en de parkeerruimte aan de Van

Borsselenweg. Door het wijzigen van het bestemmingsplan komen er weer extra activiteiten in de tuin. Ook het feit dat de tuin nu is aangewezen als mogelijke trouwlocatie gaat extra drukte met zich meebrengen. Reclamanten vinden dat eerst het parkeerprobleem opgelost moet worden voordat overgegaan wordt tot bestemmingsplanwijziging. Parkeren op de Westerbouwing of bij Pluryn is niet echt een alternatief omdat reclamanten niet kunnen voorstellen dat de gasten voor deze plechtigheid door het bos lopen of langs de Van Borsselenweg vanaf Pluryn. Langs de Van Borsselenweg is overigens ook niet overal een trottoir, men dient dus op de weg te lopen, ook 's avonds in het donker als er activiteiten tot 23:00 uur georganiseerd worden. Reclamanten vragen zich af wie op toeziet dat er geen onveilige situaties gaan ontstaan. Reclamanten zien het als taak van de gemeente dat er een oplossing komt voor het parkeren en dat hier niet zomaar overheen gestapt wordt met 'het parkeren voor bezoekers vormt een aandachtspunt'.

reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen als reactie op de betreffende onderwerpen is gegeven bij de reactie op zienswijze 1.

conclusie:

Voor de conclusie op deze zienswijze wordt, voor de onderdelen zoals genoemd in deze zienswijze, verwezen naar de conclusie die gegeven is bij zienswijze 1.

zienswijze 9

Naam: Vereniging Vijf Dorpen in 't Groen
 Adres: Postbus 65, 6865 ZH, Doorwerth
 Ontvangst zienswijze: 30 september 2013
 Inboeknummer: 123997

samenvatting zienswijze:

Gebruik:

De vereniging geeft aan veel waardering te hebben voor wat er de afgelopen jaren bij de Tuin de Lage Oorsprong tot stand is gebracht. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de fysieke ruimte voor de komende decennia vastgelegd met een daarbij passend gebruik.

Gebruik / handhaving:

De vereniging constateert dat in het bestemmingsplan veel voorwaarden worden gesteld om een kleinschalig gebruik van de Tuin de Lage Oorsprong te waarborgen. De vereniging wijst erop dat het handhaven van het kleinschalig gebruik inclusief het bijbehorende toezicht een aanzienlijke belasting kan betekenen voor het ambtelijk apparaat. Wij verwachten dat deze capaciteit groter zal zijn dan de capaciteit die thans wordt ingezet. Dit is van toepassing op alle in het bestemmingsplan genoemde gebruiksmogelijkheden.

Gebouwen:

Een aandachtspunt voor de vereniging is de omvang van de toegestane bouwwerken. Hierbij wordt de grens van wat natuur- en landschap bij de Lage Oorsprong aan kan opgezocht. Dit vraagt volgens de vereniging om een zeer hoge kwaliteit van het ontwerp van de betreffende gebouwen en om een goede beheersing van maatregelen tegen de overlast die mogelijk gepaard gaat met deze mogelijkheden om meer bezoekers te ontvangen.

Verkeer en parkeren:

Het valt de vereniging op dat in de regels geen aandacht wordt besteed aan verkeer en parkeren. De vereniging ziet dat de verkeers- en parkeerdruk door recente aanpassingen ter plaatse van het Gelders Landschap en de bouw van de stoeterij aan de Van Borsseleenweg sterk zal toenemen. De vereniging is van mening dat dit niet alleen in de toelichting maar ook in de regels geregeld moet worden. De vereniging geeft bij voorbaat aan dat meer parkeergelegenheid langs de Van Borsseleenweg en ten koste van het groen voor hen geen oplossing is.

reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen als reactie op de betreffende onderwerpen is gegeven bij de reactie op zienswijze 1.

conclusie:

Voor de conclusie op deze zienswijze wordt, voor de onderdelen zoals genoemd in deze zienswijze, verwezen naar de conclusie die gegeven is bij zienswijze 1.

zienswijze 10

Naam: Stichting voor Heemkunde in de gemeente Renkum
Adres: p/a Houtsniplaan 48, 6865 XX, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 1 oktober 2013
Inboeknummer: 124027

samenvatting zienswijze:

Gebouwen / Landgoederenvisie:

De stichting wil in de zienswijze haar bezwaren tegen met name het voornemen van de Stichting Tuin Laag Oorsprong tot de bouw van een oranjerie, kas en kapschuur toelichten. De stichting spreekt met name haar verontrusting uit over de maatvoering van de drie bouwwerken welke zij buitenproportioneel acht en in geen verhouding vindt staan tot de in de oorspronkelijk ontworpen tuin aanwezige oranjerie, kas en schuur. De Stichting Tuin Laag Oorsprong neemt in haar stukken steeds de begrippen 'reconstructie' en 'herinrichting' van de tuin op. Van reconstructie is echter in het geheel geen sprake omdat de reeds uitgevoerde werken, te weten: de massieve Lotusvijver, het Labyrint, de berceau, de beeldentuin, het amfitheater en de uitvoering van de waterloop, op zich in niets doen herinneren aan de uitvoering die ooit in de tuin werd aangetroffen, respectievelijk nimmer aanwezig waren.

In de op 29 mei 2013 vastgestelde 'Visie landgoederen en buitenplaatsen' van de gemeente Renkum is aangegeven dat 'nieuwe bebouwing qua locatie en verschijningsvorm moet refereren aan de

historische situatie en zoveel mogelijk moet overeenkomen met de historische footprint'. De opgenomen maatvoering van de gebouwen is in hoge mate in strijd met deze bepaling. De stichting spreekt uit niet tegen een reconstructie van voornoemde bouwwerken te zijn, dat wil zeggen in een eertijdse maatvoering en positionering die recht doet aan de ambitie om tot reconstructie van de nutstuin te komen. De stichting is van mening dat de massaliteit van de gebouwen het landschap te zeer belast en de wandelaar op de Oorsprong, de tuin niet bezoekend, voortdurend confronteert met de met massieve gebouwen die de (verre) omgeving domineren. De eertijdse oranjerie, kas en schuur voldeden wel aan deze eis. De plankaart van het ontwerpbestemmingsplan laat een bouwvlak voor de oranjerie zien van 13 bij 12,5 meter. Dit is 170 % groter dan de oorspronkelijke oranjerie die ongeveer 10 bij 6 meter mat.

De beoogde kas, waaronder ook nog een kelder is voorzien, heeft op de plankaart een bouwvlak van 24 bij 9,5 meter. De stichting schat, op basis van de afbeelding op pagina 9 van het ontwerpbestemmingsplan, de maatvoering van de oude kas op 16 bij 8 meter. Met de boogde nieuwe kas zal de footprint van de kas toenemen van 128 m² naar 228 m². Bij een geschatte nokhoogte van 3,5 meter (vroeger) naar een nu toegestane nokhoogte van vermoedelijk ruim 5 meter is er een volume vergroting van 400 m³ in de vroegere situatie naar 1.368 m³. Verder valt het de stichting op dat de kas verder naar het oosten ligt dan in de vroegere situatie, wat het gevolg is van de eerdere bouw van de Lotusvijver die op de locatie ligt van de oude kas.

De oorspronkelijke schuur die nu als kapschuur herbouwd wordt was ongeveer 9 meter lang en 5 meter breed en ongeveer 3,5 meter hoog. De nieuwe kapschuur krijgt een oppervlakte van maar liefst 80 m² en een hoogte van 4,5 meter. Wederom een beduidend massievere uitstraling.

Een oranjerie van 8 meter hoog, een kas van ruim 5 meter hoog en een kapschuur van 4,5 meter hoog worden nagestreefd. Toch leest de Stichting in het ontwerpbestemmingsplan 'doordat de deels tuin ommuurd is, hebben deze gebouwen tevens een beperkte invloed op de omgeving'. Bij een muurhoogte van ongeveer 2 meter een conclusie die volgens de stichting slechts kan leiden tot grote verbazing met betrekking tot het gestelde. In het ontwerpbestemmingsplan staat: 'in de onderhavige situatie gaat het om het bestendigen van het gebruik van het geheel en om het bouwrecht van enkele ondergeschikte bouwwerken. Deze bouwwerken staan ten dienste van het gebruik van de tuin'. De stichting is van mening dat door het voornemen, bijvoorbeeld de kas, een bestemming te geven als verblijfsruimte bij evenementen wordt deze passage geheel onderuit wordt gehaald.

Herstelplan landgoed Laag Oorsprong:

In het integraal plan 'Revitalisering landgoed laag Oorsprong' werd als randvoorwaarde voor herinrichting genoemd 'het behoud van het huidige (enigszins)verstilde karakter van het gebied en dus een extensieve invulling, met name van publiekaantrekkelijke activiteiten'. In het bijbehorende stappenplan deelprojecten werd melding gemaakt van: 'het mogelijk maken van bij het gebied passende exploitatieopzet (bv verkoop van aldaar gekweekte historische groenten- en fruitgewassen en bloemen; mogelijkheden voor kleinschalig recreatief bezoek en cursussen gerelateerd aan het tuinthema)'. Volgens de stichting is de praktijk van alle dag ver van deze gewenste opzet afgeraakt. De eertijdse nutstuin is op dit moment veeleer een plek van vermaak geworden. In het ontwerpbestemmingsplan staat: 'het verschil tussen een passende wijze van samenzijn van een groep mensen en een niet passende wijze is in dit bestemmingsplan tot uitdrukking gebracht via het begrip 'evenement'. Evenementen zijn niet toegestaan in de tuin. Echter om te voorkomen dat dit plan te rigide wordt is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen'. Onder punt 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Toekomstige situatie' staat: 'het gaat om een beleving en samenzijn in een schitterende, unieke setting (...)(...) in deze setting passen ook culturele programma's (dans, theater en dergelijke), concerten met zang en/of licht versterkte muziek, filmevenementen en fairs. Voor dergelijke culturele programma's, hierna evenementen genoemd enz.'. Volgens de stichting is de ruimte die ontstaat met betrekking tot het gebruik van de tuin door deze wederzijds tegenstrijdige

inhoud van benoeming te groot. Wat wel evenementen zijn en dus niet toegestaan, respectievelijk wat onder niet-evenementen wordt verstaan is niet duidelijk. De stichting spreekt haar bezorgdheid uit over deze geboden ruimte. De tuin is slechts een klein onderdeel van het landgoed de Oorsprong, waarbij nog vermeld moet worden dat toegang alleen na betaling van een entreprijs wordt gegeven.

De wandelaar op het landgoed wordt niet alleen geconfronteerd met een dominante bebouwing maar moet zich ook een verstoring van de rust in een rustieke setting van het landgoed laten welgevalen. Naar de mening van de stichting dreigt hier een significante aantasting van de waarden van het gebied, een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ervan.

Het Gelders Landschap heeft in 2007, als erfpachter, niet de eigenaar, de Stichting Tuin Laag Oorsprong, met een huurovereenkomst toestemming gegeven de tuin te restaureren op basis van het 'ontwerp voormalige warmoezerij op Laag Oorsprong' een ontwerp uit 1922. Van dat ontwerp is reeds nu weinig tot niets terug te vinden en gezien de voorgenomen bouwplannen zal de vermaakstuin in niets meer lijken op het voorkomen van de oorspronkelijke nutstuin. De stichting betreurt het dat de gemeente bij de eerder uitgevoerde werken, veelal zonder aanvraag bouwvergunning bij de gemeente, haar handhavend optreden bij herhaling achterwege liet en de werken achteraf telkenmale legaliseerde terwijl het hier ingrepen betrof in een gemeentelijk beschermd landgoed. De stichting heeft de stellige overtuiging dat, gezien het in de afgelopen jaren voorgevallene, er geen reden is om te vertrouwen op een min of meer getrouwe uitvoering van afspraken met betrekking tot de ruimte die de Stichting Tuin Laag Oorsprong krijgt binnen het ontwerpbestemmingsplan. De ruimte in het ontwerpbestemmingsplan is te groot en dreigt, in niet geringe mate, afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Verkeer en parkeren:

In het ontwerpbestemmingsplan worden de te verwachten problemen rond het parkeren van vele voertuigen bij wekelijks plaatsvinden evenementen aangestipt. Vervolgens wordt daarin geconstateerd: 'direct bij de tuin is geen bestaande of realiseerbare parkeergelegenheid voorhanden. De STLO heeft afspraken gemaakt met de eigenaar van de Westerbouwing en met Pluryn om gebruik te kunnen maken van hun parkeergelegenheden. Bezoekers kunnen in eerste instantie parkeren op de parkeerplaats bij de Westerbouwing, vanwaar de tuin middels een looproute van ca. één kilometer kan worden bereikt. Indien dit parkeerterrein vol is of in gebruik door bezoekers van de Westerbouwing, kan worden uitgeweken naar een parkeergelegenheid aan de zuidzijde van het terrein van Pluryn nabij de Wolterbeekweg.'

De hier geschetste oplossing van het te verwachten parkeerprobleem leunt zwaar op gewenst gedrag bij bezoekers van evenementen en houdt geen rekening met het waar ook in Nederland voorkomende gedrag van bezoekers aan evenementen. In tegenstelling tot Oosterbeekse bezoekers aan de tuin, die zoals gesteld wordt zich kennelijk veelal per fiets verplaatsen, zullen bij evenementen bezoekers van buiten de regio zich melden die voor het overgrote deel per auto zullen reizen (culturele programma's huwelijksvoltrekkingen enz.). Het parkeren bij de Westerbouwing dan wel bij Pluryn zal voor het overgrote deel van de bezoekers als te ver van de tuin worden ervaren. Beduidend aannemelijker dan het gestelde in het ontwerpbestemmingsplan is dan ook volgens de stichting een extreme parkeeroverlast in het gebied onmiddellijk grenzend aan de Tuin de Lage Oorsprong.

reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen als reactie op de betreffende onderwerpen is gegeven bij de reactie op zienswijze 1.

conclusie:

Voor de conclusie op deze zienswijze wordt, voor de onderdelen zoals genoemd in deze zienswijze, verwezen naar de conclusie die gegeven is bij zienswijze 1.

6.4 Wijzigingen naar aanleiding van inspraak en zienswijzen

6.4.1 Inspraak

- Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Gasunie wordt het volgende aangepast op de verbeelding: De maat van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zal worden versmald naar 2 keer 4 meter breed. Dus 8 meter breed in het totaal.
- Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Gasunie wordt de regel van 'Leiding - Gas' bij artikel 4.4.1 onder b als volgt aangepast: 'het aanbrengen, vellen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen'.
- Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Gasunie wordt de regel van 'Leiding - Gas' bij artikel 4.4.1 een nieuw onderdeel toegevoegd, te weten: 'het opslaan van goederen'.
- Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Gasunie wordt de regel van 'Leiding - Gas' bij artikel 4.4.2 onder b als volgt aangepast: 'het rooien of vellen van bestaand niet diepwortelende beplanting in het kader van normale verzorging en onderhoud'.
- Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Gasunie wordt de volgende regel van 'Leiding - Gas' bij artikel 4.4.2 onder c weggehaald: 'werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis'.

6.4.2 Zienswijzen

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- De hoofdstukken 1 en 2 van het bestemmingsplan zijn, mede naar aanleiding van de zienswijze, grotendeels herschreven/aangepast. Dat wil zeggen dat de strekking niet veel is veranderd maar dat de teksten zijn uitgebreid en verduidelijkt.
- Hoofdstuk 4.3 (Verkeer) van het vast te stellen bestemmingsplan is uitgebreid en verduidelijkt.
- De term 'evenement' veroorzaakte onduidelijkheid en onrust. Het was niet de bedoeling om evenementen, zoals beschreven in de begrippen van het bestemmingsplan, toe te staan. Desondanks werd de term wel enkele keren gebruikt in de toelichting en in de regels als 'filmevenement'. Deze term is verwijderd. Nu is structureel de term 'activiteit' gebruikt en 'filmavond'.
- In de regels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' stond een afwijkingbepaling om ook 'evenementen' toe te staan. Deze is ook weggehaald. Het is nooit de bedoeling geweest om ter plaatse evenementen toe te staan.
- In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en in de regels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' stond dat 'fairs' toegestaan werden. De gemeente had een ander beeld bij de term 'fairs' dan de indieners van de zienswijze. De term veroorzaakte daarmee onduidelijkheid. Hierdoor is de term 'fairs' uit de regels en toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan gehaald.
- In de regels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' is bij het gebruik als 'kijk- en educatietuin met mogelijkheden voor rondleidingen, tentoonstellingen, bijeenkomsten, lezingen, huwelijksvoltrekkingen (niet zijnde huwelijksfeesten). Een en ander passend bij de rustieke uitstraling van het terrein en de omgeving met een rustige uitstraling' toegevoegd dat deze zijn toegestaan van 08:00 uur tot 19:00 uur.
- In de regels van 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' stond dat 'culturele programma's niet zijnde een evenement' maximaal één keer per week toegestaan waren vanaf 07:00 uur. Dit is nu aangepast naar 09:00 uur. De STLO laat culturele programma's meestal wat later op de dag

beginnen maar moet wel de mogelijkheid hebben om een keer eerder te beginnen. De tijd vanaf 07:00 uur was gebaseerd op milieuwetgeving op het gebied van geluid.

- In de regels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' is in het vast te stellen bestemmingsplan nu het volgende opgenomen qua geluid:
 1. bij de activiteiten in lid a. tot en met lid d. gelden de volgende maximale geluidsnormen / -belasting (het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, $L_{(Ar,LT)}$) van de Tuin de Lage Oorsprong (het terrein binnen de erfscheiding van de tuin) op de gevels van de omliggende woningen, niet zijnde de bedrijfswoning aan de Van Borsselenweg 36:

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
<i>Voor al het geluid zoals genoemd in het Activiteitenbesluit, niet zijnde hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid en de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit, geldt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{(Ar,LT)}$ op de gevel van gevoelige gebouwen (zonder correctie voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid) het volgende:</i>	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
<i>Alleen voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid geldt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{(Ar,LT)}$ op de gevel van gevoelige gebouwen (met correctietoeslag voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid van 10 dB(A)) het volgende:</i>	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

- Hoofdstuk 2 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is wat betreft de bebouwing aangepast en verduidelijkt mede naar aanleiding van de zienswijze.
- Het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan is, mede naar aanleiding van de zienswijzen, uitgebreid (op de verbeelding) met een klein deel van de aansluitende Van Borsselenweg. Dit heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. In de regels is de gemeentelijke standaardbestemming 'Verkeer' hiervoor opgenomen. Ook is een strook van circa 7 meter langs de weg opgenomen in het plangebied (bestemming 'Verkeer' met aanduiding 'parkeren'). Dit om ter plaatse onverharde / halfverharde parkeerplaatsen aan te kunnen leggen. Conform afspraken met Geldersch Landschap en Kasteelen komen hier minimaal 10 nieuwe parkeerplaatsen op kosten van de STLO. De parkeerplaatsen zijn alleen ten behoeve van de tuin en zullen op andere momenten afgesloten worden. Er zijn al in 2013 twee parkeerplaatsen aanwezig en aangelegd door GL&K voor de bewoners van Van Borsselenweg 36. In de regels is opgenomen dat in deze strook alleen parkeerplaatsen (minimaal 12) en een minimaal oppervlakte van 80 m² voor groenvoorzieningen en bos is toegestaan. Hiermee wordt duidelijk dat hier parkeerplaatsen komen en hoeveel maar ook dat niet de hele strook voor parkeerplaatsen zal worden gebruikt.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de entree (net buiten de muur) de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Dit om aan te geven dat hier geparkeerd mag worden, zoals dat in de praktijk al gebeurt. Dit is ook zo in de regels van 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' opgenomen.

6.5 Ambtshalve wijzigingen

- Diverse tik- en taalfouten zijn uit de teksten van het bestemmingsplan weggehaald.
- Geconstateerd is dat de toelichting van het bestemmingsplan nog vragen oproept. Daarom is ook mede naar aanleiding van de zienswijzen een deel van de toelichting in Hoofdstuk 1 herschreven/aangepast en heel Hoofdstuk 2 van de toelichting herschreven/aangepast. Dat wil zeggen dat de strekking niet veel is veranderd maar dat de teksten zijn uitgebreid en

verduidelijkt.

- Naar aanleiding van in de tussentijd (september 2013 en nu, oktober 2014) gewijzigd natuurbeleid van het rijk (in juni 2014 vastgesteld Natura 2000-gebied De Veluwe) en de provincie (juni 2014 vastgestelde Omgevingsvisie, met daarin het nieuwe natuurbeleid via de GNN en GO, en de in september 2014 vastgestelde Omgevingsverordening) is hoofdstuk 4.4 (Ecologie) aangepast en verduidelijkt.
- In de toelichting is ook mede naar aanleiding van de zienswijzen de tekst van hoofdstuk 4.3 (Verkeer) aangepast en aangevuld.
- In de toelichting is ook mede naar aanleiding van de zienswijzen de tekst van hoofdstuk 4.1.3 (Geluid) aangepast en aangevuld.
- In de toelichting is ook mede naar aanleiding van de zienswijzen de tekst met betrekking tot het beleid van de gemeentelijke 'Basisvisie van de Landgoederen en Buitenplaatsen' (hoofdstuk 3.3) uitgebreid.
- In de regels van het bestemmingsplan zijn de niet gebruikte 'begrippen' (artikel 1) weggehaald.
- De term 'evenement' veroorzaakte onduidelijkheid en onrust bij de indieners van een zienswijze. Het was ook niet de bedoeling om evenementen toe te staan. Desondanks werd de term wel enkele keren gebruikt in de toelichting en in de regels als 'filmevenement'. Deze term is mede naar aanleiding van de zienswijzen verwijderd. Nu is structureel de term 'activiteit' gebruikt en 'filmavond'.
- In de regels van 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' de afwijkingbepaling om ook 'evenementen' toe te staan weggehaald. Het is nooit de bedoeling geweest om ter plaatse evenementen toe te staan. deze afwijking is ook mede naar aanleiding van de zienswijzen verwijderd.
- 'Fairs' zijn niet meer toegestaan. De gemeente had een ander beeld bij de term 'fairs' dan de indieners van de zienswijze. De term veroorzaakte daarmee onduidelijkheid. Hierdoor is de term 'fairs' uit de regels en toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan gehaald.
- Het plangebied is, mede naar aanleiding van de zienswijzen, uitgebreid (op de verbeelding) met een klein deel van de aansluitende Van Bosselenweg. Dit heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. In de regels is de gemeentelijke standaardbestemming 'Verkeer' hiervoor opgenomen. Ook is een strook van circa 7 meter langs de weg opgenomen in het plangebied (bestemming 'Verkeer' met aanduiding 'parkeren'). Dit om ter plaatse onverharde / halfverharde parkeerplaatsen aan te kunnen leggen. Conform afspraken met Geldersch Landschap en Kasteelen komen hier minimaal 10 nieuwe parkeerplaatsen op kosten van de STLO. Er zijn al in 2013 twee parkeerplaatsen aanwezig en aangelegd door GL&K voor de bewoners van Van Borsselenweg 36. In de regels is opgenomen dat in deze strook alleen parkeerplaatsen (minimaal 12) en een minimaal oppervlakte van 80 m² voor groenvoorzieningen en bos is toegestaan. Hiermee wordt duidelijk dat hier parkeerplaatsen komen en hoeveel maar ook dat niet de hele strook voor parkeerplaatsen zal worden gebruikt.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de entree (net buiten de muur) de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Dit om aan te geven dat hier geparkeerd mag worden, zoals dat in de praktijk al gebeurt. Dit is ook zo in de regels van 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' opgenomen.
- In de regels van 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' zijn maximale geluidsnormen opgenomen, zoals die gelden in het Activiteitenbesluit en zoals de gemeente die gebruikt als streefwaarden in haar eigen beleid. Aan deze geluidswaarden dienen de activiteiten van de STLO te allen tijde te voldoen. Hiermee wordt duidelijkheid geboden aan omwonenden en de STLO. Volgens uitgevoerd onderzoek kan en wordt hier aan voldaan. Het volgende is daarom, ook mede naar aanleiding van de zienswijzen, toegevoegd.
 1. *bij de activiteiten in lid a. tot en met lid d. gelden de volgende maximale geluidsnormen / -belasting (het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, $L_{(Ar,LT)}$) van de Tuin de Lage Oorsprong (het terrein gelegen binnen de erfscheiding van de tuin) op de gevels van de omliggende woningen, niet zijnde de bedrijfswoning aan de Van Borsselenweg 36:*

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
Voor al het geluid zoals genoemd in het Activiteitenbesluit, niet zijnde hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid en de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit, geldt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{(Ar,LT)}$ op de gevel van gevoelige gebouwen (zonder correctie voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid) het volgende:	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Alleen voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid geldt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{(Ar,LT)}$ op de gevel van gevoelige gebouwen (met correctietoeslag voor hoorbaar / herkenbaar muziekgeluid van 10 dB(A)) het volgende:	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

- In de regels van 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' is, om onduidelijkheid te voorkomen, aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'oranjerie' een oranjerie is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'kas' een kas en ter plaatse van de aanduiding 'kapschuur' en schuur.
- In de regels van 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' is opgenomen het volgende opgenomen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'oranjerie' is een oranjerie toegestaan met een maximale goothoogte van maximaal 4 meter indien gebouwd met een schuin dak. Indien gebouwd met een grotendeels half rond dak dan geldt er geen maximale goothoogte. Ook niet ter plaatse van kleine verticale bouwdelen. Een rechthoekig gebouw / bouwvolume tot aan de maximale bouwhoogte is dus niet toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'kas' is een kas toegestaan met een maximale goothoogte van maximaal 3,5 meter indien gebouwd met een schuin dak. Indien gebouwd met een grotendeels half rond dak dan geldt er geen maximale goothoogte. Ook niet ter plaatse van kleine verticale bouwdelen. Een rechthoekig gebouw / bouwvolume tot aan de maximale bouwhoogte is dus niet toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'kapschuur' is een kapschuur toegestaan met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een dakhelling van minimaal 30 graden.
- Op de verbeelding is ter plaatse van het bouwvlak voor de oranjerie deels de maximale bouwhoogte iets aangepast. De oranjerie mag nog steeds 8 meter hoog zijn, maar voor de bestaande toiletten (die ook in het bouwvlak liggen) is het niet nodig om 8 meter hoog te bouwen. Hier is de bouwhoogte verlaagd naar maximaal 3,5 meter.
- In de regels van 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' is de zin: '*het behoud en herstel van de cultuurhistorische landgoedtuin*' weggehaald. Deze term is niet alleen onduidelijk maar voegt ook niets toe. De tuin is gebaseerd op de historie (er was eens een tuin met gebouwen), maar is nu heringericht en gebruikt met een eigentijdse invulling.
- In de regels van 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' stond dat 'culturele programma's niet zijnde een evenement' maximaal één keer per week toegestaan waren tot 19:00 uur en maximaal 10 keer per jaar tot 23:00 uur. Om onduidelijkheid weg te nemen (filmavonden eindigen, vanwege het laat donker worden in de zomer pas om 23:00 uur) is aangegeven dat de activiteit om 23:00 uur te stoppen maar dat de opruimwerkzaamheden en het verlaten van het terrein door gasten voor 24:00 uur dient plaats te vinden.
- In de toelichting is ook de tekst met betrekking tot het beleid van de gemeentelijke 'Basisvisie van de Landgoederen en Buitenplaatsen' (hoofdstuk 3.3) uitgebreid.

**Generaal Urquhartlaan
6861 GG Oosterbeek**

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

Internet www.renkum.nl

