



Gemeente Renkum

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
132566

Raad d.d.
17 december 2014

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
J. Verstand

Steller
A. Ruiten

Datum
4 november 2014

Onderwerp
vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Geadviseerd besluit

- 1- in te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
- 2- het bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013' gewijzigd vast te stellen;
- 3- geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

Algemeen:

Aan de Van Borsselenweg in Oosterbeek ligt Tuin de Lage Oorsprong. De oppervlakte van de tuin bedraagt nog net geen één hectare. De huurder en beheerder van deze tuin, Stichting Tuin Laag Oorsprong (STLO) organiseert hier sinds 2008, (tuin)activiteiten. 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 orangerie, kas en kapschuur oprichten in de tuin, hetgeen op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de tuin de bestemming '*Cultuur en ontspanning – Nutstuin*'.

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 gebruiksmogelijkheden. 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 veel vrijwilligers werken, functioneert dankzij inkomsten uit entree (o.a. vrienden van de tuin), consumpties en vrienden bijdragen. Voor de investeringen in de tuin 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 ongeveer de oorspronkelijke locaties. Ook maakt het bestemmingsplan mogelijk om ten behoeve van de tuin tenminste tien nieuwe parkeerplaatsen te realiseren.

Samenvattend betekent dit dat de historie als nutstuin is gebruikt en het feit dat er gebouwen hebben gestaan om de tuin een deels eigentijdse invulling, inrichting en gebruik te geven met bijpassende gebouwen en vormgeving. Wij achten dit wenselijk en passend binnen ons beleid en de doelstelling van de tuin. Het initiatief van de STLO betreft een goed voorbeeld van een burgerinitiatief en daarmee passend in het coalitieakkoord.

Voor de inrichting van de tuin in zijn huidige vormgeving zijn in de loop van de jaren diverse vergunningen verleend. Wij hebben het huidige, in de loop van de jaren ontwikkelde gebruik toegestaan, zonder dat daarvoor vergunningen of daarmee vergelijkbare besluiten zijn genomen. Wel is het huidige gebruik in overleg met en met instemming van de gemeente (zoals de intentieovereenkomst uit 2005 en het integraal plan 'Revitalisering Landgoed Laag Oorsprong uit 2005) en GL&K (zoals huurcontract) 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 Renkum zo gedetailleerd in een bestemming(splan) 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 veel mogelijk is gesplitst 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 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 geluidsnormen vastgelegd. Deze normen zijn gebaseerd op wettelijke geluidsnormen en geluidsonderzoek.

Als laatste legt het bestemmingsplan heel gedetailleerd de locaties en massa's vast van de te realiseren gebouwen. De drie bouwvlakken (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.

Gezien de uitgebreide inhoud van de zienswijzen en de berichten in de krant over de tuin dit jaar blijkt er veel discussie dan wel onduidelijkheid te bestaan over onder andere de volgende punten: hoe is de tuin in zijn huidige vorm en gebruik ontstaan?, past het bestaande en gewenste gebruik en bouwwerken in gemeentelijk beleid?, zijn de gewenste activiteiten en daarmee de in het bestemmingsplan te regelen gebruik wel in overeenstemming met elkaar en hoe het zit met parkeermogelijkheden? Daarom wordt hierna uitgebreid ingegaan op en uitleg gegeven over deze punten.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

Kenmerk

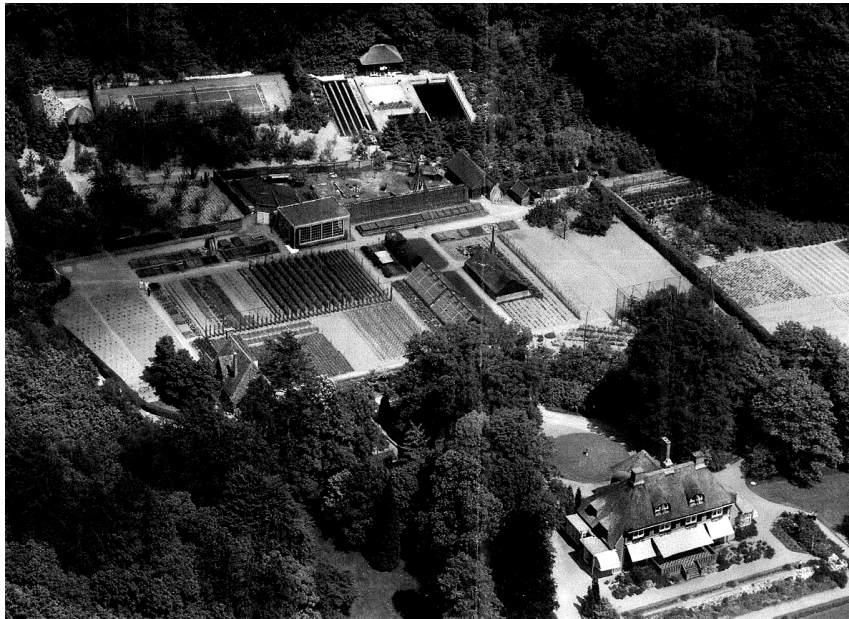
132566

Pagina

2 van 19

Historie:

Landgoed de Lage Oorsprong draagt een lange geschiedenis met zich mee.



Tuin de Lage Oorsprong in 1933

Het landgoed raakt zwaar gehavend tijdens de luchtlandingen van september 1944 en het hoofdhuis brandt af. In 1956 wordt de gemeente Renkum eigenaar van het landgoed.

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 beijvert 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 orangerie 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 2007 start de stichting met de restauratie en nieuwe inrichting van de tuin en op 18 mei 2008 wordt Tuin de Lage Oorsprong feestelijk geopend. De tuin is en wordt in de jaren daarna gefaseerd opgebouwd.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

Kenmerk

132566

Pagina

3 van 19



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

Onderwerp
vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum
4 november 2014

Kenmerk
132566

Pagina
4 van 19

Naar een nieuw bestemmingsplan

De gemeente heeft begin 2006 het landgoed Laag Oorsprong voor 40 jaar 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 onze toestemming) 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.

integraal plan Revitalisering Landgoed laag Oorsprong (2005)

Wij stonden 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 u 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)'.*

Huurovereenkomst Tuin Laag Oorsprong (2006)

Nadat wij het landgoed Laag Oorsprong in erfpacht hebben gegeven aan Gelders Landschap & Kasteelen (GL&K) heeft GL&K in april 2006 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.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

Kenmerk

132566

Pagina

5 van 19

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 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. 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.

In de bijlage is (in hoofdlijnen) aangegeven welke activiteiten de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden in de tuin. Vrijwel de meeste activiteiten duren slechts een deel van de dag. 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.

Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen

U 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 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.

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 (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

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

Kenmerk

132566

Pagina

6 van 19

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 beheer en past qua gebruik en gewenste bebouwing (oranjerie, kas en kapschuur) in de Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen.

Toekomstige situatie

In overleg tussen het GL&K en de STLO (en gemeente) zijn afspraken gemaakt (eind 2012) 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 23:00 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. Verder zijn in de bestemming 'Cultuur en ontspanning – Nutstuin' in het vast te stellen bestemmingsplan maximale geluidsnormen opgenomen. De conclusie is daardoor dat het gebruik nu heel duidelijk vastligt en ingeperkt is.

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.

Het nieuwe 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. De nieuwe oranjerie zal bijvoorbeeld worden opgericht op de fundamenten van de oorspronkelijke oranjerie.

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

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

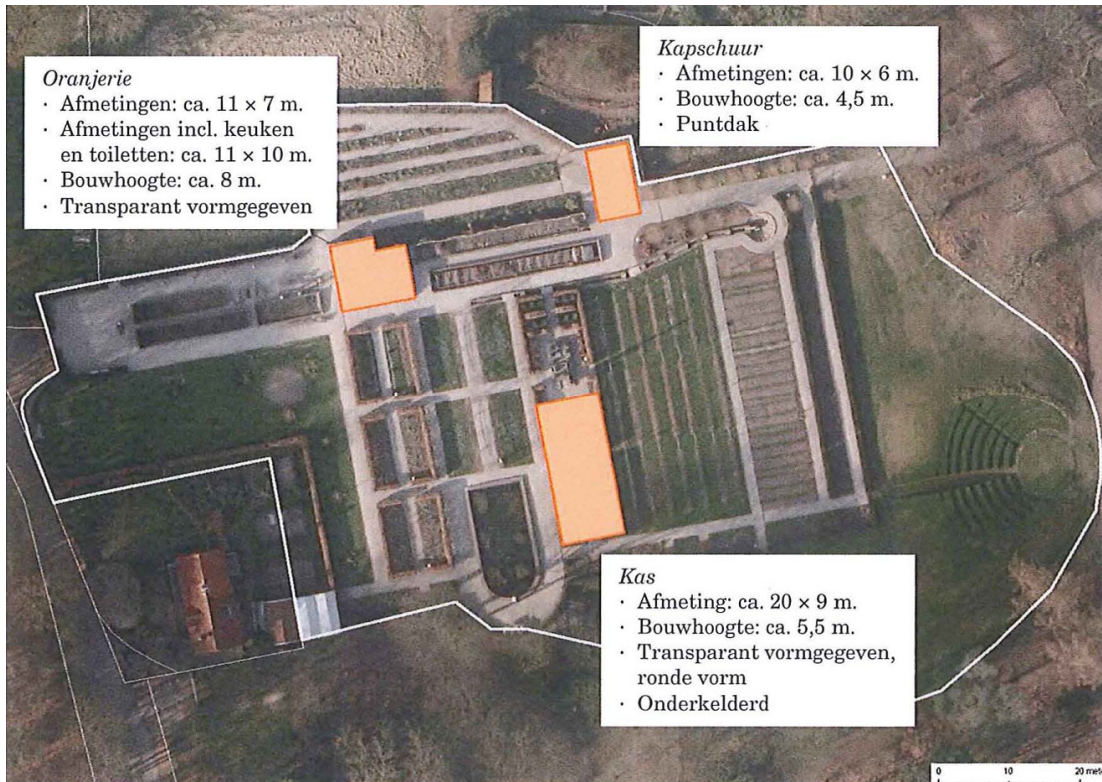
4 november 2014

Kenmerk

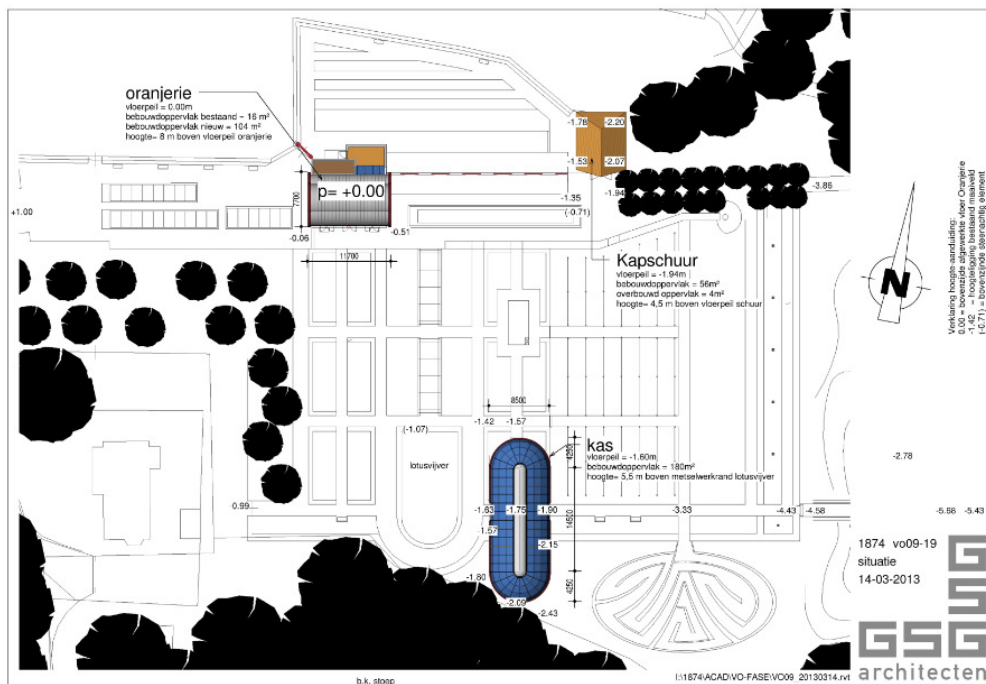
132566

Pagina

7 van 19



Bovenstaande afspraken leiden tot een verdere uitwerking in concrete bouwplannen zoals hierna 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

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

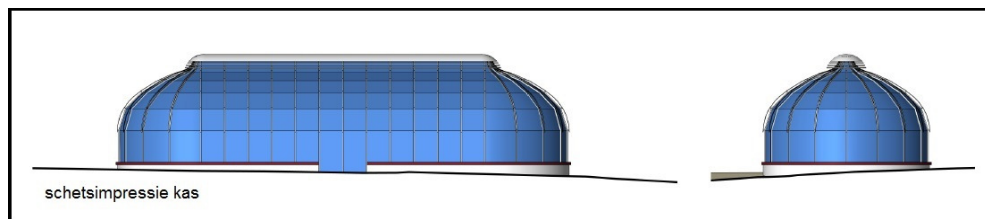
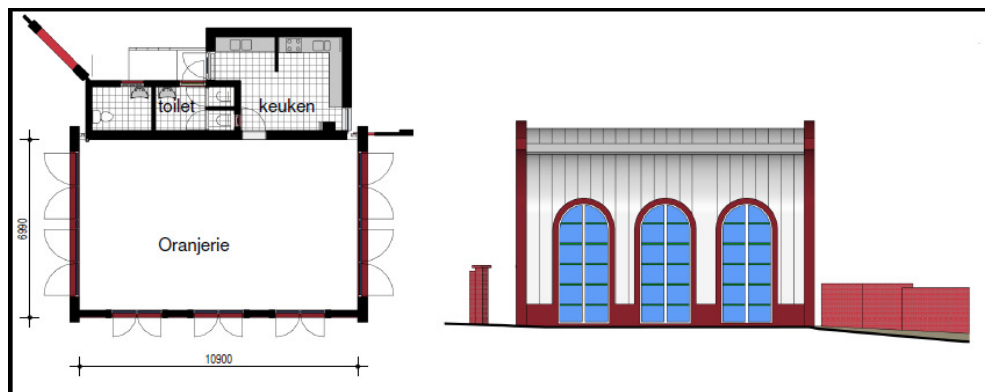
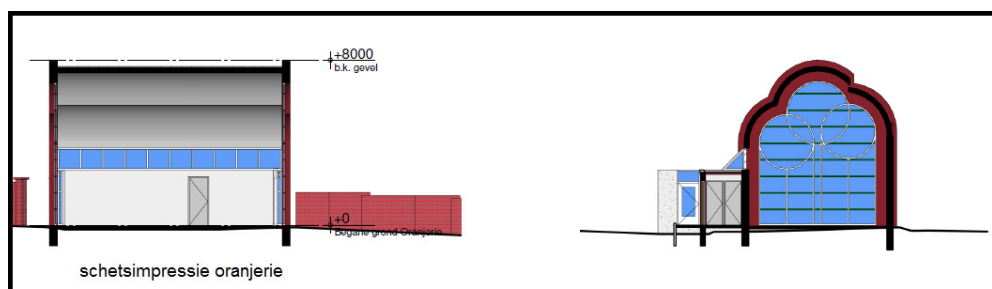
4 november 2014

Kenmerk

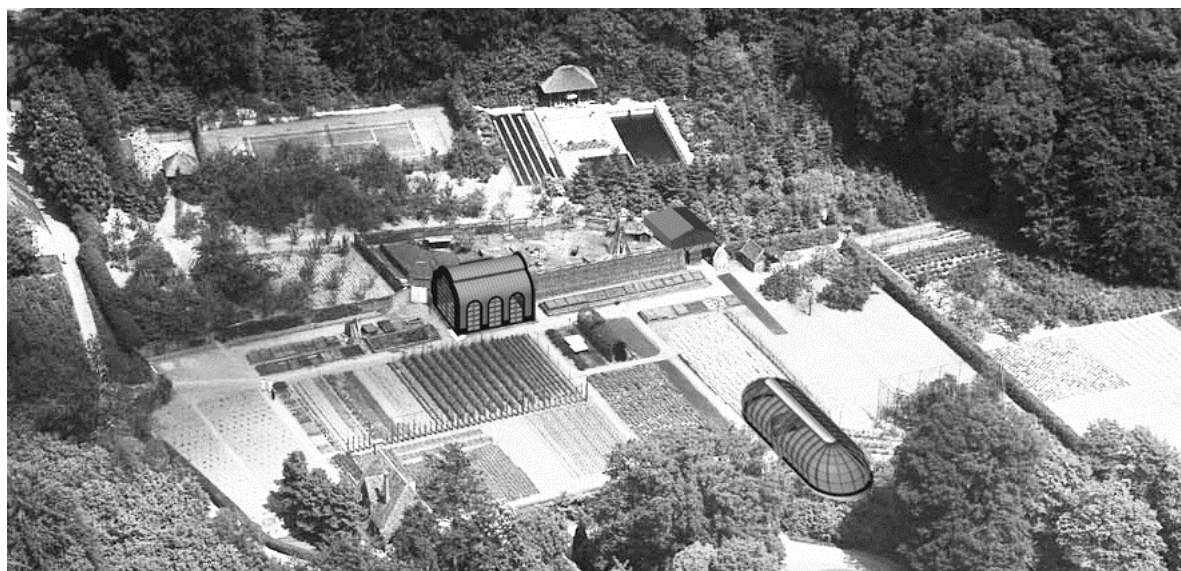
132566

Pagina

8 van 19



schetsimpressies van de eventueel te bouwen oranjerie en kas in de Tuin de Lage Oorsprong



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

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

Kenmerk

132566

Pagina

9 van 19

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 / aan de oranjerie vast gebouwd is ook een ruimte voor een kleine keuken. 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 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 (deze voormalige oranjerie heeft ook een hoogte van circa 8 meter).

Parkeren

De ontsluiting van de tuin via de Van Borsselenweg 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 Borsselenweg is toegestaan, is dat geen ideale situatie gezien de breedte van de weg en het ontbreken van een trottoir. De STLO heeft afspraken

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

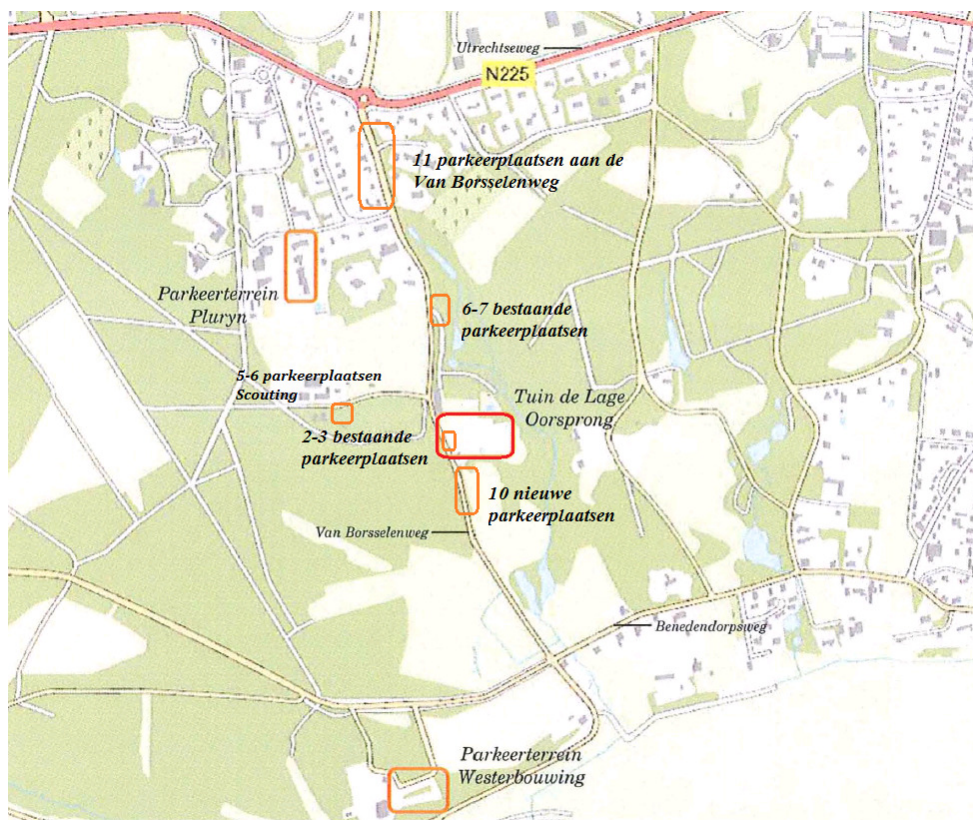
Kenmerk

132566

Pagina

10 van 19

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 zes tot zeven 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 daargelegen woningen nog elf langspaarplaatsen die zelden tot nooit (allemaal) bezet zijn. De afstand van deze parkeerplaatsen bedraagt circa 450 meter tot circa 600 meter van de tuin. Direct voor de ingang van de tuin is nog ruimte voor twee of drie parkeerplaatsen. In navolgende figuur zijn deze locaties van de parkeerterreinen ten opzichte van de tuin globaal 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 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 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 dat zal niet gebeuren gelet op de relatief smalle weg en het ontbreken van een trottoir.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

Kenmerk

132566

Pagina

11 van 19

Door de herinrichting van de Van Borsseleweg worden de parkeerplaatsen, zoals hiervoor beschreven, meer en beter gebruikt. Doordat bermparkeren minder makkelijk mogelijk is 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 eerder 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 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 zienswijzen en onze 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 is er in 2014 overleg geweest met GL&K. De uitkomst hiervan is dat minimaal tien parkeerplaatsen, op kosten van de STLO, gerealiseerd kunnen worden langs de Van Borsseleweg ten zuiden van de tuin. Het gaat hier vanwege de veiligheid om haaks parkeren op een onverharde / halfverharde ondergrond. Een voorlopige schets hiervoor geeft aan dat dit mogelijk is en dat er zes 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. GL&K heeft al aangegeven herplant uit te zullen voeren. 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 twaalf 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 twee tot drie 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 tien extra parkeerplaatsen mogelijk.

Beoogd effect

Het voorliggende bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013' regelt hoe de Tuin de Lage Oorsprong gebruikt mag worden. Daarmee ontstaat duidelijkheid. Ook geeft het bestemmingsplan aan waar welk gebouw en met welke maximale massa gebouwd mag worden. Hierdoor kunnen er omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen' verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

Kenmerk

132566

Pagina

12 van 19

Kader

Een bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor het gebruik van gronden en gebouwen in de gemeente. Een bestemmingsplan legt in principe alleen vast op welke wijze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, wat niet is toegestaan en hoe hoog er maximaal gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat de gronden en gebouwen op een bepaalde wijze gebruikt of bebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan geeft alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. In de toelichting staat de achtergrond van, en de gemaakte keuzes voor, het bestemmingsplan beschreven. Ook staat hier beschreven hoe het plan zich verhoudt tot wetgeving, beleid en de milieusituatie. In de toelichting staat daarnaast ook hoe is omgegaan met inspraak, waaronder de reactie op de zienswijzen en de aanpassingen die dat heeft opgeleverd in het vast te stellen bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend.

De regels (vroeger ook 'voorschriften' genoemd) en de verbeelding (vroeger ook wel 'plankaart' genoemd) zijn wel juridisch bindend. Op de verbeelding staat aangegeven welke bestemming de gronden hebben en soms hoe hoog gebouwd mag worden. In de regels staat per bestemming beschreven wat binnen die bestemming is toegestaan en welke bouwregels er gelden. In de regels zijn ook begripsbepalingen, de wijze van meten en enkele algemene regels opgenomen. Om te weten te komen wat op een bepaalde locatie is toegestaan dienen de verbeelding en de regels in samenhang gelezen te worden.

Argumenten

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013' vast te stellen om de volgende redenen:

- **Gebruik:** Het bestemmingsplan legt de al jaren bestaande situatie van het burgerinitiatief van de STLO vast. Dit schept duidelijkheid. Het plan legt heel gedetailleerd vast wat wel en niet toegestaan is. Hiervoor zijn mede naar aanleiding van de zienswijzen enkele verbeteringen opgenomen in de regels en toelichting. Ook zijn, op basis van geluidsonderzoek, geluidsnormen opgenomen waaraan de tuin dient te voldoen.
- **Parkeren:** Na veel overleg is een locatie gevonden waar enkele parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden voor bezoek van de tuin. Deze locatie is in het bestemmingsplan opgenomen.
- **Gebouwen:** Het bestemmingsplan maakt het bouwen van een kas, kapschuur en oranjerie mogelijk op ongeveer de locatie waar deze hebben gestaan, maar dan met een eigentijdse vormgeving en gebruik. In de regels is, mede naar aanleiding van de zienswijzen, toegevoegd met welke vormgeving gebouwd mag worden. Daarmee wordt voorkomen dat er vierkante blokkendozen aan gebouwen gebouwd worden. De locatie en maatvoering van de gebouwen is in overleg met gemeente, STLO en GL&K tot stand gekomen (eind 2012). De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft in november 2013 positief geadviseerd over het schetsplan (locatie, massa en vormgeving) en het ontwerpbestemmingsplan.

Ad. 1/2- Zienswijzen en als gevolg daarvan doorgevoerde wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013' heeft vanaf 21 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn tien zienswijzen ingediend, waarvan twee door meerdere personen is ondertekend.

Alle zienswijzen samen leiden weliswaar tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan, maar geven geen aanleiding u te adviseren het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

Kenmerk

132566

Pagina

13 van 19

Hierna treft u de samenvatting van de aanpassingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen aan. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staan deze ook vermeld tezamen met de samenvatting van de zienswijzen en de gehele reactie daarop.

Doorgevoerde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

- 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 (veel) later beginnen maar moet wel de mogelijkheid hebben om een keer eerder te beginnen. De tijd vanaf 07:00 uur was gebaseerd op milieuwetgeving (geluid).
- 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 zeven 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 tien 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 twaalf) 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.
- Naar aanleiding van de zienswijze wordt wel hoofdstuk 3.3 over de 'Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen' aangevuld en verduidelijkt.
-

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

Kenmerk

Pagina

4 november 2014

132566

14 van 19

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

- 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.
- 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.

Ad. 2- Ambtshalve wijzigingen:

Behalve enkele aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn ook enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het betreft relatief kleine wijzigingen. Hierna worden de wijzigingen genoemd. Deze staan ook vermeld in hoofdstuk 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

- Diverse tik- en taalfouten zijn uit de teksten van het bestemmingsplan weggehaald.
- Naar aanleiding van in de tussentijd (september 2013 en nu, oktober 2014) gewijzigd natuurbeleid van het rijk (in juni 2014 vastgestelde 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 4.1.3 (Geluid) aangepast en aangevuld.
- In de regels van het bestemmingsplan zijn de niet gebruikte 'begrippen' (artikel 1) weggehaald;
- 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 'kans' een kas en ter plaatse van de aanduiding 'kapschuur' en schuur.
- In de regels van 'Cultuur en ontspanning - Nutstuin' is opgenomen het volgende opgenomen:
 - ter plaatse van de aanduiding 'oranjerie' is een oranjerie toegestaan met een maximale

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

Kenmerk

132566

Pagina

15 van 19

gothoogte van vier meter indien gebouwd met een schuin dak. Indien gebouwd met een grotendeels half rond dak dan geldt er geen maximale gothoogte. Ook niet ter plaatse van kleine verticale bouwdelen van het gebouw. 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 gothoogte van 3,5 meter indien gebouwd met een schuin dak. Indien gebouwd met een grotendeels half rond dak dan geldt er geen maximale gothoogte. 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 gothoogte 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 acht meter hoog zijn, maar voor de bestaande toiletten (die ook in het bouwvlak liggen) is het niet nodig om acht 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 tien 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 dient te stoppen maar dat de opruimwerkzaamheden en het verlaten van het terrein door gasten voor 24:00 uur dient plaats te vinden.

Ad. 3- Geen exploitatieplan:

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen, tenzij van te voren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Met de STLO is een samenwerkingsovereenkomst gesloten op grond waarvan de plankosten en planschadekosten voor rekening van de STLO komen. Daarom heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Kanttelingen

Het plan legt de bestaande en vergunde situatie vast. De reactie op de zienswijzen geeft duidelijk aan wat wel en niet is overgenomen uit de zienswijzen en wat dus wel en niet aangepast wordt. Dat er zienswijzen zijn ingediend houdt niet in dat het bestemmingsplan niet als voorgesteld vastgesteld kan worden.

Draagvlak

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn tien zienswijzen ingediend, waarvan twee door meerdere personen is ondertekend. Zeven zienswijzen, waaronder de gezamenlijk ondertekende zienswijzen, zijn identiek. De zienswijzen zijn ingediend door enkele aanwonenden en bewoners van het noordelijke deel van de Van Borsselenweg, de vereniging Vijf Dorpen in 't Groen en de Stichting voor Heemkunde.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

Kenmerk

132566

Pagina

16 van 19

Met de aanpassing van het bestemmingsplan is deels tegemoet gekomen aan de zienswijzen. Ten opzichte van gemeente en de STLO bestaat bij de indieners van zienswijzen wantrouwen. Die komt voort uit het gevoel dat de STLO zich heeft kunnen ontwikkelen tot wat het nu is zonder dat daarvoor voor bezwaar en beroep vatbare besluiten genomen zijn. Voor hun gevoel heeft de gemeente geen / niet voldoende regie gevoerd en alles maar toegestaan in de tuin. Dat is echter niet geheel waar (er zijn wel afspraken gemaakt en enkele vergunningen verleend maar er is nog niet eerder een juridisch (appellabel) besluit genomen over het gebruik), maar dat gevoel leeft wel. Ook leeft het gevoel dat er in de komende jaren steeds meer en ander gebruik zal worden toegestaan. Door nu in het bestemmingsplan zeer gedetailleerd het gebruik vast te leggen worden strakke ruimtelijke kaders geboden wat iedereen duidelijkheid geeft. Daarmee wordt heel duidelijk wat er wel en niet is toegestaan en kan een ieder daarop aangesproken worden en wordt een rem gezet op eventuele groei van gebruik. De vrees voor nieuw of ander toekomstig gebruik is daardoor ongegrond. Desondanks is de kans aanwezig dat enkele indieners van een zienswijze niet kunnen instemmen met het vast te stellen bestemmingsplan.

Er heeft een lange tijd gezeten tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan. Door de overdracht naar een andere behandelend ambtenaar en de drukte met andere werkzaamheden en door diverse overleggen met de STLO en GL&K heeft de besluitvorming over het bestemmingsplan lang stil gelegen. In de tussentijd zijn er diverse gesprekken gevoerd met o.a. de SLTO en GL&K. Dit over de mogelijkheid voor het kunnen realiseren van parkeerplaatsen en waar die dan gerealiseerd konden worden. Ook is in de tussentijd overlegd over het wel of niet uitvoeren van geluidsonderzoek. In het voorjaar, rond de opening van het nieuwe seizoen van de Tuin de Lage Oorsprong, hebben de stichting en de vereniging nog een aantal keer de pers benaderd en heeft de STLO daarop ook weer de pers benaderd.

Later hebben de STLO gesprekken gevoerd met de Stichting voor Heemkunde en de vereniging Vijf Dorpen in 't Groen. Partijen zijn wel iets tot elkaar gekomen maar er is geen volledige overeenstemming bereikt (bij een van die gesprekken was ook de gemeente aanwezig). De STLO heeft ook gesproken met een vertegenwoordiger van de omwonenden. De gemeente heeft eveneens gesproken met de vertegenwoordiger. Ook hier is geen volledige overeenstemming bereikt.

Aanpak/Uitvoering

Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Hoog en Laag en op onze website. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen de indieners van de zienswijzen, voor zover zij belanghebbend zijn, in beroep bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Voorafgaande communicatie:

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden uitgenodigd door de STLO voor informatieavond. Ook wij waren hierbij. Het ontwerpbestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013' vervolgens vanaf 21 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn tien zienswijzen ingediend, waarvan één door meerdere personen is ondertekend. Zeven zienswijzen, waaronder de gezamenlijk ondertekende zienswijze, zijn identiek.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

Kenmerk

132566

Pagina

17 van 19

Vervolg communicatie:

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant. Alle indieners van een zienswijze hebben inmiddels de conceptreactie op de zienswijzen toegezonden gekregen.

Het vast te stellen bestemmingsplan is voor iedereen te raadplegen op de gemeentelijke website.

De indieners van een zienswijze zijn hier inmiddels op schriftelijk op gewezen.

De indieners van een zienswijze krijgen daarnaast na de vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan, met uitleg over de beroepsmogelijkheden. Uiteraard wordt de STLO eveneens op de hoogte gesteld. Het digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

Aangezien het hier een particulier initiatief betreft, zijn de kosten voor de bestemmingsplanprocedure voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Om dit te regelen is een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. In de samenwerkingsovereenkomst zijn de kosten opgenomen en zijn ook bepalingen ten aanzien van planschade opgenomen, zodat eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer worden afgewikkeld.

Juridische consequenties

Na uw besluit wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant.

Gedurende de daaropvolgende beroepstermijn kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen in beroep bij de Raad van State. Tegen de wijzigingen kan een ieder beroep instellen bij de Raad van State.

WMO-aspecten

n.v.t..

Duurzaamheid

n.v.t..

Effect op vermindering regeldruk

n.v.t..

Alternatieven

Met de doorgevoerde aanpassingen is het maximale gedaan om grotendeels tegemoet te kunnen komen aan de ingediende zienswijzen en om toch de STLO te kunnen laten functioneren. 100% tegemoetkomen aan de zienswijzen betekent dat de STLO de tuin niet kan exploiteren en dat er geen gebouwen gerealiseerd kunnen worden. Er zou eventueel anders gereageerd kunnen worden op de zienswijzen met eventueel andere aanpassingen van de betreffende delen van het bestemmingsplan.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

Kenmerk

132566

Pagina

18 van 19

Bijlagen:

- Toelichting (met daarin in hoofdstuk 6 de reacties op de zienswijzen en de aanpassingen van het bestemmingsplan), regels en bijlagen (onderzoeken) van het bestemmingsplan "Tuin de Lage Oorsprong 2013";
- Verbeelding / plankaart van het vast te stellen bestemmingsplan "Tuin de Lage Oorsprong 2013";
- De originele zienswijzen;
- Schetstekening van locatie van de 10 nieuwe parkeerplaatsen met foto's van de locatie;
- kaart Herstelplan De Oorsprong van GL&K met daarin de locaties van de niet gerealiseerde en te realiseren parkeerplaatsen.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

Datum

4 november 2014

Kenmerk

132566

Pagina

19 van 19