

**Gemeente Renkum**

Van
College

Kenmerk
133607

Aan
Gemeenteraad

Kopie aan
wethouder J. Verstand
A. Ruiter - ROM
J. van der Molen - ROM

Datum
12 december 2014

Onderwerp
Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Tuin
de Lage Oorsprong 2013 en nadere uitleg n.a.v.
vragen / opmerkingen in de Leefomgeving 2
december 2014

Tijdens de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013' in de Commissie Leefomgeving op 2 december 2014 zijn door meerdere fracties vragen gesteld en opmerkingen geplaatst. De meeste van de vragen zijn tijdens de vergadering beantwoord. Een enkele vraag / opmerking is niet geheel beantwoord. Bij deze willen wij u uitleg geven over die vragen. Daarnaast is het zo dat wij, mede gehoord hebbende de beraadslaging en opmerkingen, voorstellen om een aantal ambtshalve aanpassingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan. In deze raadsbrief willen wij u aangeven wat die aanpassingen inhouden en vragen wij u hiermee in te stemmen.

Als eerste wordt ingegaan op de vragen, te weten:

Vragen**Geluid(sonderzoek):**

Wat is de status van het in de bijlage van het bestemmingsplan Tuin de Lage Oorsprong 2013 opgenomen Akoestisch onderzoek, en dan met name van hoofdstuk 5.2 (incidentele bedrijfssituatie (IBS)) waarin gevraagd wordt om maatwerkvoorschriften voor bijvoorbeeld een bron van 105 dB(A).

Reactie:

Op basis van milieuwetgeving, te weten Activiteitenbesluit, is het nodig om een Akoestisch onderzoek uit te voeren voor het gebruik van de tuin. Echter om het onderzoek ook te kunnen gebruiken voor het bestemmingsplan is gevraagd om het onderzoek zodanig uit te voeren dat er ook richtinggevende uitspraken in staan voor het bestemmingsplan. Daarom is het onderzoek bij het bestemmingsplan als bijlage opgenomen.

In het Akoestisch onderzoek is in hoofdstuk 5.1 een representatieve bedrijfssituatie (RBS) beschreven. Dit betreft de situatie waarmee getoetst is aan geldende geluidsnormen. Dit is het onderdeel dat ook door de Omgevingsdienst regio Arnhem (Odra) wordt en is getoetst. In het Activiteitenbesluit is opgenomen dat een gemeente, in afwijking van geluidsnormen, via de APV kan regelen dat maximaal 12 keer per jaar een hogere geluidsnorm kan worden toegestaan voor bijvoorbeeld festiviteiten zoals Koninginnedag, bevrijdingsdag en dergelijke. Dit geldt voor elke instelling in de gemeente. Dit betreft de Incidentele bedrijfssituatie (IBS) en is aangegeven in hoofdstuk 5.2 van het Akoestisch onderzoek. Dit hoofdstuk is niet relevant voor het

bestemmingsplan en is overigens niet geheel juist beschreven. U heeft namelijk in de APV het maximum van 12 keer naar 4 keer teruggebracht. In hoofdstuk 5.2 staat nog het aantal van 12. In het bestemmingsplan zijn, in milieuregelgeving geldende, geluidsnormen opgenomen. Daardoor hebben de geluidsnormen van het bestemmingsplan voorrang op geluidsnormen in de milieuregelgeving, te weten de in de APV opgenomen bepaling over het maximaal 4 keer kunnen toestaan van een hogere geluidnorm. Het bestemmingsplan heeft namelijk het maximale geluidsniveau vastgelegd. Daar kan daarom niet van af geweken worden. Ook niet incidenteel. Het bestemmingsplan is voor de tuin dus strenger dan de mogelijkheden die de APV biedt. Hetgeen in hoofdstuk 5.2 van het Akoestisch onderzoek staat is dus niet relevant en van toepassing voor het bestemmingsplan.

Private toestemming gemeente aan Tuin:

Heeft de gemeente als grondeigenaar van de Tuin de Lage Oorsprong in het verleden toestemming verleend / ingestemd met het gebruik en bebouwing in de Tuin?

Reactie:

Op 26 januari 2005 heeft u, de gemeenteraad, het 'integraal plan Revitalisering Landgoed laag Oorsprong' vastgesteld. Hierin is 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)'*.

Daarmee heeft u publiekrechtelijk ruimtelijke kaders aangegeven voor het toekomstig gebruik van de tuin maar ook, omdat de gemeente eigenaar is van de tuin, indirect ook privaatrechtelijk aangegeven dat u het eens bent met de genoemde toekomstige ontwikkelingen in de tuin.

De gemeente Renkum heeft begin 2006 het landgoed De 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. Onderdeel van die erfpacht is de Tuin de Lage Oorsprong. GL&K heeft in datzelfde jaar de (voormalige) moestuin van het landgoed (met onze toestemming) voor een periode van 25 jaar verhuurt aan de STLO.

Het in erfpacht geven van gronden betreft een privaatrechtelijke handeling. De beslisbevoegdheid over de grond en gebruik van de grond wordt dan, simpel gezegd, (voor een bepaalde periode) overgedragen aan een andere partij. Met het door u in erfpacht uitgeven van het landgoed De Oorsprong, waaronder de Tuin de Lage Oorsprong, aan GL&K heeft u privaatrechtelijk toestemming

Onderwerp

Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Tuin de Lage Oorsprong 2013 en nadere uitleg n.a.v. vragen / opmerkingen in de Leefomgeving 2 december 2014

Datum

Kenmerk

Pagina

9 december 2014

2 van 3

gegeven dat de erfpachter mag beslissen over het gebruik van de grond. Formeel mag het GL&K nu beslissen over wat er met de grond gebeurt. Echter u heeft wel voorwaarden gesteld in de erfpachtovereenkomst.

Zoals gezegd heeft u het 'integraal plan Revitalisering Landgoed laag Oorsprong' ten grondslag gelegd aan de erfpachtovereenkomst. Daarmee heeft u privaatrechtelijk toestemming verleend voor het gebruik van de tuin inclusief het bebouwen van de tuin.

Daarnaast kan nog worden vermeld dat de gemeente Renkum in 2012 samen met GL&K en de STLO diverse gesprekken heeft gevoerd over het toegestane gebruik en vorm, oppervlakte en ligging van de nieuwe bebouwing in de tuin. Dit in de rol van eigenaar, erfpachter en huurder van de tuin en vooruitlopend op het opstarten van een nieuw bestemmingsplan. Op 5 december 2012 is dit vastgelegd in notulen met daarin definitieve afspraken. Formeel is dit geen vastgelegd besluit of toestemming, maar het betreft wel het in overleg afgesproken kader voor de tuin.

Ambtshalve aanpassingen

De twee ambtshalve aanpassingen zijn als volgt (zie de gele tekst) doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan. Het gaat om de toevoeging dat:

- 1- de oranjerie en kas maar uit één bouwlaag mogen bestaan (artikel 3.2.1 onder e en f); en,
- 2- de diepte van de kelder onder de kas wordt beperkt (artikel 3.21 onder f).

Artikel 3 Cultuur en ontspanning - Nutstuin

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande stookruimte met schoorsteen;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kapschuur' is een kapschuur toegestaan met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een dakhelling van minimaal 30 graden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - oranjerie' is een oranjerie toegestaan, **bestaande uit maximaal één bouwlaag**, met een maximale goothoogte van 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;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kas' is een kas toegestaan, **bestaande uit maximaal één bouwlaag**, met een maximale goothoogte van 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. **Onder de kas is een kelder toegestaan met een maximale aanlegdiepte van 4 meter, gerekend vanaf de bovenzijde van de vloer van de kas.**

Onderwerp

Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Tuin de Lage Oorsprong 2013 en nadere uitleg n.a.v. vragen / opmerkingen in de Leefomgeving 2 december 2014

Datum

9 december 2014

Kenmerk

Pagina

3 van 3