

Reactienota bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013'

(vastgesteld 17 december 2014)

Hoofdstuk 6 Procedure (bestemmingsplan 'Tuin de Lage Oorsprong 2013')

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 oranje, 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 orangerie 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 Tuin 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 voor de gasleiding en verzoekt dit aan te passen;
3. In de opsomming van artikel 4.4.1 mist de Gasunie 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-Laurijsen; 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 Borsselenweg 34, 6862 BJ, Oosterbeek; 2- Van Borsselenweg 10, 6862 BJ, Oosterbeek; 3- Van Borsselenweg 13, 6862 BG, Oosterbeek; 4- Van Borsselenweg 32a, 6862 BJ, Oosterbeek; 5- Van Borsselenweg 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 Borsselenweg 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 huidige 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 verkeersdrukke 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 Borsselenweg 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 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 fundamenteën van de oorspronkelijke orangerie. 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 orangerie, 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 orangerie 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 orangerie. 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 orangerie 6 meter boven de muur uitsteekt. De orangerie 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 orangerie, 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 orangerie 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 orangerie 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 Borsselenweg;
- Particuliere initiatiefnemers hebben een verantwoordelijkheid voor verkeer en parkeergelegenheid.

Helaas zijn de parkeer- en verkeersproblemen niet opgelost. Regelmatig wordt er langs de Van Borsselenweg 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 Borsselenweg geplaatst om het parkeren tegen te gaan, maar dat heeft onvoldoende effect en het is een aantasting van het landschapsbeeld. Er ontstaat 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 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)'.

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 Borsselenweg ook gebruikt door motorclubs, en het gewone fiets-, auto- en tractorenverkeer. Als bewoners van de Van Borsselenweg 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 Borsselenweg 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 Borsselenweg 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 Borsselenweg.

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), consumpties en vrienden bijdragen. Op de vroeger voor het publiek gesloten tuin stonden ooit ook een orangerie, 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 orangerie op de fundering van de oude orangerie 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 gestaan 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 orangerie 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 geluidoverlast 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 woning 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 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 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. Er wordt dus niet letterlijk teruggebouwd wat er ooit zou hebben bestaan.

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 halfrend 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. 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 parkeer gelegenheid 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 parkeer gelegenheden. 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 parkeer gelegenheid 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 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.

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 nu 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 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 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 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, $L_{(Ar,LT)}$) van de Tuin de Lage Oorsprong (het terrein binnen de erfscheiding van de tuin) op de gevels van de omliggende woningen, niet zijnde de woning 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 Borsseleweg. 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.

zienswijze 2

Naam: Dhr. S.D. Diederix en mevr. M.G.C. Kühne
Adres: Van Borsselenweg 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:

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. Grootenhuus en mevr. R.M. Grootenhuus-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 opgerekt. Echter de geplande bouwwerken, zoals een orangerie, 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 Borsselenweg 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 Borsselenweg 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 Houtsnipaan 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 orangerie, 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 orangerie, 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 orangerie, kas en schuur voldeden wel aan deze eis. De plankaart van het ontwerpbestemmingsplan laat een bouwvlak voor de orangerie zien van 13 bij 12,5 meter. Dit is 170 % groter dan de oorspronkelijke orangerie 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 beoogde 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 orangerie 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 publiekaantrekkende 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 woning 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)

- 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 Borsseleweg. 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.

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 toelichting is, ook mede naar aanleiding van de zienswijzen, de tekst met betrekking tot de wijze van bestemmen (hoofdstuk 5.4) uitgebreid / verduidelijkt.
- 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 Bosselenweg 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 woning aan de Van Bosselenweg 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 '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:
 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 dient te stoppen maar dat de opruimwerkzaamheden en het verlaten van het terrein door gasten voor 24:00 uur dient plaats te vinden.