

## **Reactienota**

### **Voorontwerpinpassingsplan 'Landgoed Prattenburg'**



## Inhoudsopgave

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding.....  | 4  |
| Hoofdstuk 2 | Terinzagelegging voorontwerpinpassingsplan.....   | 5  |
| Hoofdstuk 3 | Ontvankelijke reacties .....  | 6  |
| Hoofdstuk 4 | Behandeling reacties .....  | 7  |
| Hoofdstuk 5 | VERSLAG van de hooravond voorontwerp inpassingsplan Landgoed Prattenburg<br>gehouden op 4 april 2016 in het Provinciehuis van Utrecht ..... | 20 |
|             | Inbreng gemeente Rhenen op de hooravond voorontwerp inpassingsplan<br>Landgoed Prattenburg gehouden op 4 april 2016 .....                   | 27 |

## **Hoofdstuk 1    Inleiding**

De onderhavige reactienota maakt onderdeel uit van het besluit van het college van Gedeputeerde Staten d.d. 24 mei 2016 tot de vaststelling van het ontwerp-inpassingsplan 'Landgoed Prattenburg'.

Dit inpassingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van economische dragers met als doel duurzame instandhouding van één van de grootste particuliere landgoederen van Utrecht.

## **Hoofdstuk 2 Terinzagelegging voorontwerpinpassingsplan**

Het voorontwerpinpassingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken is gedurende zes weken ter inzage gelegd met ingang van 7 januari tot en met 18 februari 2016. Alhoewel normaliter in deze fase het plan uitsluitend conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening wordt aangeboden aan overlegpartners, is voor dit plan op dit moment al gekozen voor terinzagelegging voor een ieder. Dit om planoptimalisatie waar mogelijk danwel noodzakelijk, in een vroeg stadium mogelijk te maken. Binnen de zeswekentermijn kon een ieder zijn/haar reactie kenbaar maken. Er zijn 16 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Reacties van de vooroverlegpartners zijn meegenomen als inspraakreactie.

Tijdens de termijn van terinzagelegging hebben op 25 januari en 27 januari 2016 informatieavonden voor belangstellenden plaatsgevonden. Op 4 april 2016 heeft de Commissie Ruimte, Groen en Wonen van Provinciale Staten de raden van de gemeenten Rhenen en Veenendaal de gelegenheid gegeven om gehoord te worden tijdens een hoorzitting.

### **Hoofdstuk 3    Ontvankelijke reacties**

Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een reactie tijdig ingediend indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de reactie voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Er zijn door een 16-tal personen/instanties een reactie ontvangen. Deze reacties worden in het volgende hoofdstuk behandeld. In verband met de privacy zijn de reacties genummerd.

#### Hoofdstuk 4 Behandeling reacties

In de hiernavolgende hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld. Vooropgesteld dient te worden dat wij de betreffende reacties of onderdelen daarvan die hierna niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij onze besluitvorming hebben betrokken.

In de navolgende hoofdstukken worden de reacties per locatie beantwoord.

Locatie Juliahoeve = 1

Locatie Bosje van Wartou = 2

Locatie Eikelkamp = 3

Locatie Schupse Bos = 3A

| Nr. | Indiener     | Locatie | Samenvatting ingekomen reactie   | Reactie van het college   | Conclusie         |
|-----|--------------|---------|--|---|-------------------|
| 1   | 1,4          |         | Geen opmerkingen.  |   |                   |
| 2   | 2            | 3       | Bezwaarmaker vraagt aandacht voor de locatie als militair archeologisch gebied en verzoekt om het gebied als zodanig te beschouwen en te behandelen. | Het terrein van de Eikelkamp heeft dubbelbestemming Archeologie waardoor archeologische waarden in de bodem worden beschermd. Alvorens hier gebouwd mag worden dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Op grond van de uitkomsten van dit onderzoek zullen passende maatregelen getroffen worden voor mogelijk aanwezige archeologische resten.   | Geen aanpassingen |
| 3   | 3,5,10,11,16 | 2       | Bezwaarmakers maken bezwaar tegen de komst van 4 woningen i.p.v. 4 recreatiewoningen. Er komt i.p.v. 1000 m3 recreatiewoningen nu 4320 m3 woningen.  | In het inpassingsplan wordt gerekend in m2 en niet in m3 conform het vigerende bestemmingsplan. Op het Bosje van Wartou komen in plaats van het geplande hotel met een opp. van 1900 m2 in het vorige inpassingsplan, nu 4 woningen met totale oppervlakte van 800 m2. De geplande bebouwing wordt veel minder dan in het vorige inpassingsplan. Daarnaast blijft een brede bosrand van 10 meter behouden om hinder zoveel mogelijk te voorkomen. | Geen aanpassingen |
| 4   | 3,5,10,11,16 | 2       | De regels onder 8.2.2 zijn in strijd met het huidige bestemmingsplan.  | Dat is correct. Het inpassingsplan is juist bedoeld om de bestemming 'wonen' op deze locatie mogelijk te maken.   | Geen aanpassingen |
| 5   | 3,5,10,11    | 2       | Grote belasting op het Bosje   | De woningen in het Bosje van  |                   |

|    |                 |    |  |  |                   |
|----|-----------------|----|--|--|-------------------|
|    | ,16             |    | van Wartou.  | Wartou worden landschappelijk ingepast.  |                   |
| 6  | 3,5,10,11,16    | 2  | Woongenot wordt volgens bezwaarmakers aangetast.   | Gelet op de afscherming van de woningen met een ruime en dichte bosrand zijn wij van mening dat het woongenot van bezwaarmakers niet zal worden aangestast. Mochten bezwaarmakers van mening zijn dat ze in hun belangen worden geschaad door dit inpassingsplan dan kan op grond van art. 6.1 Wro een verzoek om een tegemoetkoming in de evt. planschade worden aangevraagd. | Geen aanpassingen |
| 7  | 3,5,10,11,12,16 | 2  | De economische onderbouwing mist bij het plan.   | Het ontwerpplan zal een economische onderbouwing bevatten.   | Aanpassingen      |
| 8  | 3,5,10,11,16    | 2  | De planschade mist in het plan.  | Het is niet noodzakelijk om een planschade onderzoek uit te laten voeren en op te nemen in een Inpassingsplan. Desalniettemin is er een planschaderisico-analyse uitgevoerd waaruit blijkt dat de te verwachten planschade nihil is.   | Geen Aanpassingen |
| 9  | 3,5,10,11,16    |    | Bouw het hotel in het Schupse Bos i.p.v. in het Bosje van Wartou aangezien daar een bestemming horeca ligt en niet in de EHS is gelegen. | Het Schupse Bos maakt deel uit van de EHS. In het convenant is afgesproken om deze locatie 'terug te geven' aan de natuur.   | Geen aanpassingen |
| 10 | 6               |    | Bezwaarmaker verzoekt de opmerkingen van technische aard mee te nemen bij het ontwerpplan.   | Zover mogelijk worden de opmerkingen verwerkt in het ontwerpplan.  | Aanpassingen      |
| 11 | 6               | 3A | In Toelichting opnemen dat boscompensatie Allurepark Thijmse Berg in Rhenen op locatie Schupse Bos plaatsvindt.                          | Waar de Thijmse Berg gaat compenseren zal in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd en niet in het voorliggende plan.   | Geen aanpassingen |
| 12 | 6               | 2  | De zeer beperkte extra verkeersdruk veroorzaakt door 4 woningen past goed binnen de omgeving.  | Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.   | Geen aanpassingen |
| 13 | 6               | 3  | Voorkeur van bezwaarmaker gaat uit naar een recreatief hotel.  | Het inpassingsplan maakt zowel een zorg-, als recreatief hotel of een combinatie van beiden mogelijk. Het is aan de initiatiefnemer om hier invulling aan te geven.  | Geen aanpassingen |
| 14 | 6,8,13          | 3  | Bezwaarmaker vraagt aandacht voor een veilige  | Wij onderschrijven deze reactie. Dit punt zal nader  | Geen aanpassingen |



|    |    |   |  |   |                   |
|----|----|---|--|---|-------------------|
|    |    |   | ontsluiting en verkeersafwikkeling op de N416 mn ook voor langzaam verkeer.  | worden uitgewerkt bij realisatie van het hotel.   |                   |
| 15 | 6  | 3 | Bezwaarmaker vraagt aandacht voor een verlichtingsplan in het kader van sociale veiligheid en natuurbescherming.   | Wij onderschrijven deze reactie. In het plan is een passage opgenomen dat er aandacht moet zijn voor verlichting in relatie tot vleermuizen en sociale veiligheid.  | Aanpassingen      |
| 16 | 8  | 3 | Maken de toekomstige bewoners van het zorghotel aanspraak op de WMO budgetten van de gemeente Rhenen?<br>En gaat dit ten kosten van de PGB voor de eigen inwoners?   | De aanspraken op de WMO en de PGB- budgetten vallen buiten het kader van dit inpassingsplan   | Geen aanpassingen |
| 17 | 9  | 3 | Veilige ontsluiting van het hotel realiseren voor aanvang bouw-activiteiten  | Zie punt 14   | Geen aanpassingen |
| 18 | 9  | 3 | De hoogte van het pand past niet in de omgeving.<br>Bezwaarmaker vraagt om de hoogte van het hotel (incl. liftschachten en technische ruimten) te maximaliseren tot 8 meter boven maaiveld gemeten bij de huidige inrit.<br>De ventilatie units, ventilatie kappen en ontluchtungskappen mogen niet boven de dakrand uitkomen. | Het hotel op de locatie Eikelkamp zal niet boven de hoogte van bomen uitkomen.<br>Gelet op de hoogte van de bomen is een bouwhoogte van 11 meter voor het hotel passend in de omgeving.   | Geen aanpassingen |
| 19 | 9  | 3 | De parkeergelegenheid moet aan de zuid (west) zijde, uit het zicht van de Veenendaalsestraatweg, komen.  | In het inpassingsplan is er voor gekozen om het parkeren aan de zuidzijde van het terrein te realiseren om verstoring van de EHS aan de noordzijde zo veel mogelijk te voorkomen.   | Geen aanpassingen |
| 20 | 12 |   | Wat is het beoordelingskader voor landgoederen om voor deze vorm van overheidsondersteuning in aanmerking te komen?  | Het doel van het inpassingsplan is om economische dragers mogelijk te maken zodat het landgoed duurzaam in stand kan worden gehouden en openbaar toegankelijk blijft voor het publiek. In het convenant is gekozen voor een integrale benadering op basis van het principe van uitwisselbaarheid van bestaande bebouwing. | Geen aanpassingen |
| 21 | 12 |   | Heeft u overwogen subsidie te verstrekken bijv. uit AVP-   | Dit hebben wij niet overwogen omdat een regeling om   | Geen aanpassingen |

|    |    |  |  |   |                   |
|----|----|--|--|---|-------------------|
|    |    |  | gelden, zodat geld dat noodzakelijk is voor de economie van het landgoed ook echt op de plaats van bestemming terecht komt?  | subsidie te verstrekken om landgoederen duurzaam in stand te houden niet aanwezig is.   |                   |
| 22 | 12 |  | Waarom ontbreken de tegenprestaties bij het convenant met Prattenburg?   | Door het toevoegen van economische dragers kan het landgoed voor het publiek openbaar toegankelijk blijven. Dit is de tegenprestatie van het landgoed.                            | Geen aanpassingen |
| 23 | 12 |  | Heeft het landgoed aan u aangegeven het terrein te onttrekken aan de rangschikking onder de Natuurschoonwet en het terrein voor bezoekers te sluiten als het convenant niet tot stand komt?  | Het convenant is al in 2011 ondertekend tussen de gemeenten Rhenen, Veenendaal, landgoed eigenaar en de provincie. Dit convenant vormt de basis voor het voorliggende plan.       | Geen aanpassingen |
| 24 | 12 |  | De beide gemeenten en de provincie hebben gezamenlijk besloten gunsten zoals beschreven in het Convenant en het Inpassingsplan aan het landgoed te verlenen. Welke tegenprestatie van de zijde van het landgoed staan daar tegenover? Opgemerkt wordt dat het landgoed een regeling heeft getroffen met de belastingdienst en daarmee valt onder de Natuurschoonwet 1928. Op grond van deze rangschikking is het landgoed opengesteld voor wandelaars. | Zie 22. Daarnaast merken wij op dat de regeling van de Natuurschoonwet onvoldoende inkomsten genereert om het landgoed duurzaam in stand te houden.                               | Geen aanpassingen |
| 25 | 12 |  | U bent voornemens het landgoed additionele gunsten te verlenen bovenop de reeds bestaande fiscale gunsten op grond waarvan openstelling geldt voor het publiek. Welke tegenprestatie verleent het landgoed in ruil voor deze gunsten bovenop de bestaande openstellingvoorwaarden van de Nsw aan het publiek?  | Het inpassingsplan verleent geen additionele gunsten. Het biedt de planologische mogelijkheden om economische dragers te ontwikkelen om het landgoed duurzaam in stand te houden. | Geen aanpassingen |
| 26 | 12 |  | Welk beoordelings- en controlekader hanteert u voor de bestemming van de opbrengsten van de economische dragers? Komen de opbrengsten van de   | Wij beschikken niet over een beoordelings- en of controlekader voor de opbrengsten van de bestemming van de economische dragers. Dit is   | Geen aanpassingen |

|    |    |  |   |   |                   |
|----|----|--|---|---|-------------------|
|    |    |  | nieuwe economische dragers geheel ten goede van de landgoedvennootschap? Hoe past u controle daarop toe? M.a.w. hoe voorkomt u dat opbrengsten ten goede komen aan de aandeelhouders van het landgoed vennootschap, of aan de buiten dit kader vallende historische buitenplaats?   | een interne aangelegenheid voor de landgoedeigenaar. Wij hebben wel de financieel-economische uitvoerbaarheid van de voorgestelde ontwikkelingen beoordeeld. Hier is een paragraaf in de Toelichting over gewijd.   |                   |
| 27 | 12 |  | Is er een projectenkalender met projecten die door het landgoed worden opgepakt.  | Een projectenkalender maakt geen onderdeel uit van het inpassingsplan.  | Geen aanpassingen |
| 28 | 12 |  | Gaat het landgoed failliet als het convenant niet wordt afgesloten en de economische pijlers er niet komen? Wat gebeurt er na een eventueel faillissement?  | Zie 23. Het convenant is reeds afgesloten. Wij gaan vooralsnog niet uit van een faillissement van het landgoed. Dit plan is juist bedoeld om economische dragers te creëren.  | Geen aanpassingen |
| 29 | 12 |  | Is het een mogelijk additionele voorwaarden in het convenant op te nemen? Staat u daarbij open voor suggesties van het publiek?   | Het convenant is reeds gesloten dus suggesties van het publiek daarvoor is niet aan de orde.  | Geen aanpassingen |
| 30 | 12 |  | Bij de afsluiting van de Cuneraweg voor snelverkeer, de uitplaatsing van de parkeerplaats Elsterkop en de aanleg van de Groene Entree Prattenburg hebben de convenant-partners ingezet op het uit de EHS verwijderen van auto's. De beoogde locatie van de het hotel ligt ook binnen de EHS op 2 km van de voormalige parkeerplaats Elsterkop. Kunt u uw visie uiteenzetten waarom u de ene keer wel auto's in de EHS toestaat en de andere keer niet. Is uw beleid dienaangaande bestendig, of zoekt u per project naar methoden om het landgoed ten gunste te zijn? | De locatie van het hotel ligt weliswaar in de EHS maar grenst aan de provinciale weg die daar doorheen loopt. Daarnaast ligt op deze locatie al een bouwmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan in de EHS. De parkeerplaatsen die bij het hotel worden aangelegd zijn enkel bedoeld voor de bezoekers van het hotel. De bezoekers voor het landgoed moeten parkeren bij de Groene Entree. | Geen aanpassingen |
| 31 | 12 |  | In de gebiedsconferentie rond Prattenburg en het naast gelegen Kwinteloijen is steeds beoogd dat de ontwikkeling van beide terreinen parallel loopt.  | Aan de uitwerking van de gebiedsvisie van Kwinteloijen wordt door ons samen met de gemeente Rhenen gewerkt. De ontwikkelingen die in het inpassingsplan Prattenburg   | Geen aanpassingen |

|    |    |   |  |  |                          |
|----|----|---|--|--|--------------------------|
|    |    |   | <p>Besluiten aangaande Prattenburg hebben invloed op Kwintelooijen en vice versa. Hoe behoudt u de samenhang? Gaat u de besluitvorming rond de Groene Poort Kwintelooijen parallel laten lopen met het Inpassingsplan Prattenburg?</p>   | <p>mogelijk worden gemaakt staan deze niet in de weg.</p>  |                          |
| 32 | 12 | 1 | <p>De Juliahoeve is inmiddels zover verkrot dat bestaand gebruik en herstel niet meer mogelijk is. De hoeve is enige jaren geleden aangewezen als gemeentelijk monument, omdat het een klassieke langhuisboerderij is. Dit stuitte op bezwaren van het Landgoed. Wat is de huidige status van de aanwijzing tot gemeentelijk monument?</p>   | <p>Op 26 april 2016 heeft het college van Veenendaal besloten dat de Juliahoeve geen gemeentelijke monument is.</p>  | <p>Geen aanpassingen</p> |
| 33 | 12 | 1 | <p>Wat hebben de convenantpartners gedaan om verkrotting door de eigenaar te voorkomen?</p>  | <p>Handhaving is een gemeentelijke aangelegenheid en valt buiten het kader van het inpassingsplan.</p>   | <p>Geen aanpassingen</p> |
| 34 | 12 | 1 | <p>Is er in dit kader gehandhaafd door de gemeente of de provincie? Hoe heeft het zover kunnen komen dat nu nog alleen sloop zinvol is?</p>  | <p>Zie 33</p>  | <p>Geen aanpassingen</p> |
| 35 | 12 | 1 | <p>Heeft de eigenaar thans profijt van zijn eigen nalatigheid en weigerachtigheid?</p>   | <p>Deze vraag valt buiten het kader van dit inpassingsplan.</p>  | <p>Geen aanpassingen</p> |
| 36 | 12 | 1 | <p>Is het zinvol te wachten met een besluit tot sloop tot het gehele proces aangaande de monumentenstatus doorlopen is?</p>  | <p>Zie 32</p>  | <p>Geen aanpassingen</p> |
| 37 | 12 | 1 | <p>Het geldende gemeentelijke bestemmingsplan geeft een kader voor wat wel of niet mogelijk is in het buitengebied tussen de Dijkstraat en het Nationaal Park. Natuurwaarden en recreatieve waarden moeten in stand blijven. Functieveranderingen van gebouwen zijn niet zonder meer mogelijk. Welke delen van het gemeentelijk bestemmingsplan gaat u in het kader van het Inpassingsplan buiten werking stellen? Wat zijn hiervan de gevolgen voor</p> | <p>In het inpassingsplan worden alleen de bestemmingen gewijzigd van de Juliahoeve, het Bosje van Wartou, de Eikelkamp en het Schupse bos. De omwonenden kunnen hun zienswijze kenbaar maken in de procedure van het inpassingsplan.</p> | <p>Geen aanpassingen</p> |

|    |    |   |   |  |                   |
|----|----|---|---|--|-------------------|
|    |    |   | de omwonenden?  |  |                   |
| 38 | 12 | 1 | U gaat de bouw van drie nieuwe woningen toestaan op een plek waar dat volgens het gemeentelijk bestemmingsplan niet kan. Blijft het bouwvolume en het bouwoppervlak gelijk aan de huidige bebouwing van de Juliahoeve? Of wordt het volume groter? En wordt het bebouwde oppervlak ook groter?  | Het bouwvolume wordt op de Juliahoeve verminderd ten opzichte van de huidige bebouwing. Op de Juliahoeve staat momenteel 1034 m2 aan bebouwing, terwijl in het inpassingsplan 510 m2 mogelijk wordt gemaakt. | Geen aanpassingen |
| 39 | 12 | 1 | Blijven goothoogtes gelijk?   | Ter plaatse van de Juliahoeve kunnen de nieuwe woningen 0,5 meter hoger worden in goothoogte t.o.v. de bestaande bebouwing.  | Geen aanpassingen |
| 40 | 12 | 1 | Bij alle nieuwbouw in dit gebied in de afgelopen tien jaar is steeds gebleken dat eigenaren toch telkens meer volume en vierkante meters bouwen dan toegestaan. En achteraf heeft de toezichthoudende overheid het nakijken. Hoe gaat u erop toezien dat wat wordt toegestaan niet overschreden wordt?  | Het toezicht op het handhaven van de regels uit het inpassingsplan ligt bij de gemeenten.  | Geen aanpassingen |
| 41 | 12 | 1 | Bij nieuwbouw in het gebied, zoals bijvoorbeeld bij de kapitale villa naast de onder provinciale regie ontwikkelde Groene Entree Prattenburg, blijken steeds weer neveneffecten voor de omwonenden. De nieuwe eigenaar sluit een pad af waardoor wandelmogelijkheden ineens verminderen. Of er komt een aarden wal, zodat het zicht op coulisselandschap met groene kamers weg is. Hoe gaat u voorkomen dat dit soort ongewenste effecten ook bij de nieuwbouw Juliahoeve optreden? | Zie 40   | Geen aanpassingen |
| 42 | 12 | 1 | Kunt u garanderen dat de huidige wandelmogelijkheden rond de Juliahoeve en de Zandheuvelweg niet afnemen ten gevolge nieuw te bouwen woningen?  | Zie 40   | Geen aanpassingen |

|    |    |   |   |  |                   |
|----|----|---|---|--|-------------------|
| 43 | 12 | 1 | Blijven de zichtassen tussen de buitenplaats en de omgeving in tact.  | Het is niet duidelijk wat hier met de buitenplaats wordt bedoeld. Als hier de Juliahoeve wordt bedoeld dan blijven de zichtassen vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact.  | Geen aanpassingen |
| 44 | 12 | 1 | Gaat u beperkingen opleggen aan erfafscheidingen en erfgransbeplanting, zodat het halfopen landschap ook echt halfopen blijft?  | Dergelijke zaken worden zonodig in het beeldkwaliteitsplan opgenomen.  | Geen aanpassingen |
| 45 | 12 | 1 | De afwatering van het erf van de Juliahoeve is slecht. De voormalige pachters hadden altijd vlonders in de tuin, anders konden zij niet droog buiten zitten. Controleert u dit svp aan de hand van het Actueel Hoogtebestand Nederland. Hoeveel moet het terrein opgehoogd worden om bewoning naar huidige maatstaven door drie gezinnen mogelijk te maken? | Op het moment dat er een omgevingsvergunning voor de Juliahoeve wordt ingediend, zal de gemeente hier naar kijken.   | Geen aanpassingen |
| 46 | 12 | 1 | In directe omgeving staan veel woningen te koop. Hoe groot is de kans dat er straks voor leegstand gebouwd wordt?   | Aangenomen mag worden dat er niet ontwikkeld wordt door een initiatiefnemer als er geen vraag is naar de woningen. Financieel zal dit niet haalbaar zijn. Aanvullend merken wij op dat er altijd een vraag is naar woningen in het buitengebied. | Geen aanpassingen |
| 47 | 12 | 1 | Bent u bereid de toestemming tot bouwen zo in te kleden dat daadwerkelijk bouwen pas toegestaan is nadat de verkoop gerealiseerd is.  | Zie 46. Daarnaast is deze wens juridisch niet in het inpassingsplan op te nemen.   | Geen aanpassingen |
| 48 | 13 |   | Inspreker geeft aan dat er in de toelichting niet voldoende wordt onderbouwd hoe de bouwrechten tot stand zijn gekomen.   | In het convenant is afgesproken dat sloop en nieuwbouw op verschillende locaties op het landgoed in evenwicht zijn. De toelichting wordt hierop verduidelijkt.   | Aanpassingen      |
| 49 | 13 | 3 | Inspreker vindt dat de Nee, tenzij toets niet voldoende is uitgevoerd. Inspreker geeft aan dat er wordt verwezen naar eerdere onderzoeken, maar informatie daar ontbreekt.<br><br>Inspreker geeft op drie   | In het onderzoek van Bureau Waardenburg (met kenmerk: 15-840/15.07266/DanBe) is een Nee, tenzij toets uitgevoerd. In deze toets wordt ingegaan op de 6 toetsingscriteria die de provincie heeft opgesteld. In de Nee, tenzij toets wordt         | Aanpassingen      |

|  |  |  |  |   |  |
|--|--|--|--|---|--|
|  |  |  | <p>toetsingscriteria extra opmerkingen, namelijk:</p> <p>1. Er mist een gedetailleerde beschrijving van de bestaande en potentiële natuurwaarden voor locatie 3. Inspreker geeft aan dat er door de beëindiging van de Stay Okay een reden is om de natuurdoelen nader in te vullen.</p> <p>2. Inspreker stelt dat de bebouwing op locatie 3 weliswaar afneemt, maar op locatie 2 toeneemt. In de EHS-wijzer is opgenomen dat een aantasting van 1 ha gezien wordt als significant. Ook vraagt de inspreker zich af of het wegbestemmen van het hotel ter plaatse van het Schupse bos een relatie heeft met het mogelijk maken van een hotel ter plaatse van Locatie 3. Het is niet duidelijk of het hotel zorgt voor extra ruimtebeslag in de EHS.</p> <p>3. De aanwezigheid van beschermde plantensoorten is niet meegenomen in de toetsingscriteria. Evenals dat er geen aandacht is voor rode en oranjelijstsoorten. Daarnaast vindt de inspreker dat er meerdere locaties buiten de EHS onderzocht moeten worden voor de mogelijkheid tot het realiseren van een hotel.</p> | <p>verwezen naar de onderzoeken die BRO in 2013 (met kenmerk: Verkennend natuurwaardenonderzoek januari 2013) heeft uitgevoerd. In deze onderzoeken is telkens op pagina 5 t/m 7 een beschrijving van de aanwezige natuurwaarden gegeven. Uit de stukken blijkt dat de Nee tenzij toets op de juiste wijze is uitgevoerd.</p> <p>Ten aanzien van de drie overige punten merken wij het volgende op:</p> <p>1. De bestaande en potentiële natuurwaarden voor locatie 3 zijn beschreven in het Verkennend natuurwaardenonderzoek van BRO d.d. januari 2013 en zijn terug te vinden op pagina 5 t/m 7 van dit onderzoek. In de notitie van Bureau Waardenburg wordt toegelicht dat de conclusies uit het onderzoek van BRO nog steeds van toepassing zijn. Aanvullend hierop concludeert Bureau Waardenburg dat er ter plaatse van locatie 3 geen potentiële natuurwaarden aanwezig zijn in de vorm van beschermde planten. De onderzoeken van Bureau Waardenburg en BRO dienen in samenhang met elkaar gelezen te worden. Hiermee is voor de gehele locatie voldoende aangetoond of en welke natuurwaarden hier aanwezig zijn. Locatie 3 wordt voor een deel ingezet als boscompensatie wat laat zien dat de locatie nader ingevuld wordt als natuur.</p> <p>2. Het is juist dat de bebouwingsoppervlakte ter plaatse van locatie 3 kleiner wordt en bij locatie 2 groter wordt. Er is ons inziens geen verband met de aantasting van de EHS van 1 ha of groter. De</p> |  |
|--|--|--|--|---|--|

|    |    |   |                                |  |              |
|----|----|---|--------------------------------|--|--------------|
|    |    |   |                                | <p>EHS zal niet aangetast worden door de ontwikkeling van locatie 2 en 3. Locatie 3 valt weliswaar binnen de grenzen van de EHS, maar hier vindt tevens boscompensatie plaats. Locatie 2 ligt buiten de grenzen van de EHS.</p> <p>Er is geen verband tussen het wegbestemmen van het hotel ter plaatse van het Schupse Bos en het hotel ter plaatse van locatie 3. De komst van het hotel zorgt niet voor extra ruimtebeslag in de EHS. Het hotel zal een kleiner bestemmingsvlak krijgen dan in het huidige planologische regime op deze locatie (3) is opgestaan.</p> <p>3. In de uitgevoerde onderzoeken van BRO en Bureau Waardenburg zijn alle natuurwaarden onderzocht, inclusief de genoemde lijstsoorten. In de toelichting is een korte samenvatting opgenomen van de onderzoeken. Naar aanleiding van de inspraakreactie is de toelichting verder uitgebreid met de resultaten van de onderzoeken.</p> <p>Het doel van het inpassingsplan is het creëren van economische dragers ten behoeve van behoud van het landgoed. Om dit doel te realiseren is er een convenant gesloten tussen de landgoedeigenaren, de provincie en de gemeenten waarbinnen het landgoed ligt. In dit convenant is onder andere opgenomen dat een hotel een goede economische drager is. Aangezien locatie 3 reeds een verblijfsrecreatieve bestemming heeft, is het logisch een hotel op deze locatie te realiseren. Dit past ook binnen de kaders van de provincie.</p> |              |
| 50 | 13 | 2 | In de toelichting ontbreekt de | In de diverse ecologische  | Aanpassingen |



|    |    |   |  |   |                   |
|----|----|---|--|---|-------------------|
|    |    |   | conclusie dat ter plaatse van het Bosje van Wartou foerageergebied van de gewone dwergvleermuis verdwijnt.   | onderzoeken die bij de toelichting zijn bijgevoegd is geconcludeerd dat er geen verblijfsplaatsen van vleermuizen worden verstoord. In de onderzoeken is aangegeven dat het foerageergebied op dit punt wellicht iets kleiner wordt, maar er in de omgeving voldoende alternatieve mogelijkheden zijn. Er is hiermee voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen overtreding van de Flora en faunawet wordt begaan. De toelichting van het PIP zal op dit punt verduidelijkt worden.   |                   |
| 51 | 13 | 3 | In het onderzoek van BRO is aangegeven dat er nader onderzoek naar beschermde planten uitgevoerd dient te worden. Dit nadere onderzoek ontbreekt.                                      | Bureau Waardenburg heeft in maart 2016 nader bekeken of er binnen het plangebied beschermde planten aanwezig zijn, dan wel verwacht worden. De conclusie is dat er geen beschermde planten aanwezig zijn en ook niet verwacht worden in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.  | Geen aanpassingen |
| 52 | 13 | 3 | Inspreker geeft aan dat de hoeveelheid boscompensatie niet juist berekend is en twijfelt of er nog voldoende ruimte is ter plaatse van locatie 3, Eikelkamp om het bos te compenseren. | De berekening uit het onderzoek van BRO waar in de inspraakreactie naar verwezen wordt is inderdaad niet meer juist. De provinciale verordening is in 2013 aangepast, waardoor enkel compensatie op grond van de Boswet vereist is. In de Boswet is bepaald dat boscompensatie 1 op 1 gerealiseerd dient te worden. Dus voor iedere boom die gekapt wordt, dient een boom terug geplant te worden. Tevens geeft de Boswet / het Besluit herbeplanting artikel 3 Boswet aan dat er binnen hetzelfde gebied gecompenseerd dient te worden. De compensatie wordt binnen de grenzen van het landgoed gerealiseerd. Aan deze eis wordt voldaan. Op het landgoed zijn | Aanpassingen      |

|    |    |   |  |   |                   |
|----|----|---|--|---|-------------------|
|    |    |   |  | voldoende mogelijkheden beschikbaar om de benodigde bomen te compenseren. De toelichting van het ontwerp PIP wordt hierop aangevuld.  |                   |
| 53 | 13 | 3 | Inspreker geeft aan dat er nabij het plangebied een MOB-complex aanwezig is, en dat dit complex een belangrijke bijdrage levert aan de natuurwaarden van het natuurgebied Plantage Willem III. De inspreker vraagt de provincie hier rekening mee te houden. | De ontwikkelingen die in het PIP voorgesteld zijn, hebben geen invloed op het MOB-complex. Ter plaatse van de voormalige Stay Okay zal boscompensatie plaatsvinden, wat de natuurwaarden versterkt. Met de wens van de inspreker wordt rekening gehouden.   | Geen aanpassingen |
| 54 | 14 | 3 | Op de locatie moest oorspronkelijk (2011) de bebouwing plaats maken voor natuur, nu komt er meer bebouwing met een intensiever gebruik dan ooit op deze locatie heeft gestaan c.q. plaatsgevonden.   | Het is niet correct dat op deze locatie de bebouwing plaats moest maken voor natuur. Volgens het convenant waren er 3 recreatiewoningen, entreewoning en een dienstwoning gepland. De oorspronkelijke bebouwing bedroeg 2518 m2, in het voorliggende plan wordt dit 1900 m2. Daarnaast wordt het gebruik niet intensiever dan ten tijde van de Stay Okay het geval was. | Geen aanpassingen |
| 55 | 14 |   | Verzoekt om zijn perceel bij de herijking van de PRS/PRV binnen de rode contour op te nemen.   | Dit verzoek valt buiten de kaders van het inpassingsplan. Een dergelijk verzoek dient bezwaarmaker in het kader van de procedure voor herijking van de PRS/PRV kenbaar te maken.  | Geen aanpassingen |
| 56 | 15 | 2 | Maakt bezwaar tegen verstening van het landgoed.   | In het convenant is afgesproken dat sloop en nieuwbouw op het landgoed in evenwicht is. In het inpassingsplan dat nu voorligt wordt daaraan voldaan. Van verstening van het landgoed is daarom geen sprake.   | Geen aanpassingen |
| 57 | 15 | 2 | De natuur maakt plaats voor woningen waardoor wij in een meer bebouwde omgeving komen wonen met de consequentie dat wij op het gebied van uitzicht, verstening, geluid en verkeersbewegingen worden belemmerd cq.  | Zie 6   | Geen aanpassingen |

|    |    |   |  |   |                   |
|----|----|---|--|---|-------------------|
|    |    |   | gehinderd.   |   |                   |
| 58 | 15 | 2 | Bezwaarmaker kan zich niet verenigen met het uitgangspunt dat er financiële dragers op specifiek deze bijzondere plek nodig zijn om het landgoed te kunnen blijven onderhouden en openstellen. | Voor deze plek is juist gekozen omdat deze buiten de EHS ligt. En daardoor minder natuurwaarden heeft dan overige locaties op het landgoed.   | Geen aanpassingen |
| 59 | 15 | 2 | Bezwaarmaker ziet andere mogelijkheden voor financiële dragers.  | Andere financiële dragers voor het landgoed dan de nu voorgestane vallen buiten het kader van het inpassingsplan.   | Geen aanpassingen |
| 60 | 16 | 2 | Wat heeft duurzaamheid met recreatiewoningen te maken?   | Duurzaamheid heeft niet specifiek betrekking op recreatiewoningen maar geldt voor alle nieuw te bouwen gebouwen. Bovendien zijn er in het inpassingsplan geen recreatiewoningen voorzien. | Geen aanpassingen |

## Hoofdstuk 5    **VERSLAG van de hooravond voorontwerp inpassingsplan Landgoed Prattenburg gehouden op 4 april 2016 in het Provinciehuis van Utrecht**

### **Aanwezig:**

Voorzitter: mw. ir. J.V.C. Vaessen:

Leden van GS: drs.ing. P. van den Berg

Commissieleden: mw. E.J. Broere-Kaal (PVV), H. van Deún (PVV), mw. D.J. Dorrestijn-Taal (CDA), drs. J. Germs (VVD), mw. W.M.M. Hoek (50PLUS), P.J.B. Koning (50PLUS), mw. E. Kotkamp (GroenLinks), drs. C.J. van Kranenburg (ChristenUnie), dr. C. de Kruijf (PvdA), G. van Leeuwen (SGP), P.D. Overkleeft (D66), mw. A.M. Poppe (SP)

### **Raadsleden gemeente Rhenen:**

G. Hovestad (SGP), J. van Klinken (VVD), O. Ostendorf (Progressief Rhenen/GroenLinks)

### **Raadsleden gemeente Veenendaal:**

J. van den Berg (commissie ChristenUnie), mw. Y Bottema (VVD), A. Doelwijt (PvdA), C. van den Heuvel (D66), H. van Soest (ChristenUnie)

Van ambtelijke zijde aanwezig: E. Bok (griffier) , mw. M. van Gessel (medewerker RO provincie) mw. W. Voorneman-Rikkers (verslag).

---

### **OPENING**

De voorzitter, mevrouw Vaessen, opent de hooravond en heet de aanwezigen welkom in het bijzonder de raadsleden van de gemeenten Rhenen en Veenendaal. Spreekster geeft vervolgens het woord aan gedeputeerde Van den Berg voor een korte inleiding.

### **INLEIDING**

Gedeputeerde Van den Berg licht toe, dat het doel is dat de gemeenteraden worden gehoord door Provinciale Staten m.n. door de leden van de commissie Ruimte, Groen en Water waar dit onderwerp wordt behandeld. Het horen van de raadsleden vindt plaats op grond van de Wro; bij een inpassingsplan treden Provinciale Staten in de bevoegdheid van de gemeenteraad, omdat zij het plan ook vaststellen.

In 2011 hebben de provincie, de gemeente Rhenen, de gemeente Veenendaal en het Landgoed Prattenburg een convenant getekend om het Landgoed duurzaam en financieel in stand te houden. In dat kader is gekeken naar de mogelijkheden met als uitgangspunt een neutraal aantal m2 bebouwing. Er is een drietal ontwikkellocaties geschetst:

- Juliahoeve
- Bosje van Wartou
- Eikelkamp

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in 2013 ter inzage gelegen, maar de geplande ontwikkeling van het hotel in het bosje van Wartou bleek niet gewenst als gevolg van de verkeersontsluitingsproblematiek.

Er ligt thans een nieuw voorontwerpplan 2016, waarin geschoven is met de bestemmingen en functies.

De inbreng van de raad zal betrokken worden bij de totstandkoming van het ontwerp inpassingsplan; de inspraakreacties zullen worden verwerkt in de inspraaknota; de inspraaknota en het verslag van deze hooravond worden samen met het ontwerp inpassingsplan in mei in GS besproken en vervolgens ter informatie aan de commissie RGW aangeboden. Het ontwerp inpassingsplan zal daarna ter inzage worden gelegd voor een ieder en daarop kunnen zienswijzen worden ingediend. De planning is dat Provinciale Staten het plan eind 2016 vaststellen, waarna beroep mogelijk is bij de Raad van State.

Spreekster deelt tot slot mede, dat de ontsluiting van Kwintelooyen een apart door de provincie getrokken traject betreft.

### **INBRENG GEMEENTERAAD RHENEN**

De inbreng van de gemeenteraad van Rhenen is als bijlage bij dit verslag gevoegd. Korthedshalve zij verwezen naar de inhoud.

### **INBRENG GEMEENTE VEENENDAAL**

De inbreng van de gemeenteraad van Veenendaal is als bijlage bij dit verslag gevoegd. Korte tijdshalve zij verwezen naar de inhoud.

Mevrouw Van Gessel, beleidsmedewerker RO provincie Utrecht, licht desgevraagd toe dat de ruimte-voor-ruimte regeling is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De regeling houdt in, dat er op een voormalig agrarisch bouwperceel een extra woning mag worden gebouwd indien meer dan 1000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt.

De ruimte-voor-ruimte regeling is echter in dit geval niet van kracht, omdat er een convenant is afgesloten. Op grond hiervan wordt naar de totale bouwmogelijkheden op het Landgoed gekeken; het aantal m<sup>2</sup> dat op de twee locaties wordt gesloopt, mag herschikt worden teruggebouwd op een drietal locaties. Dat is de reden, dat op de locatie Julianahoeve drie woningen mogen worden gebouwd.

Naar aanleiding van een desbetreffende opmerking van de heer Doelwilt vreest spreekster dat de raad van Veenendaal op het verkeerde been is gezet met de passage in het raadsvoorstel over de ruimte-voor-ruimte regeling. Hetgeen in het raadsvoorstel staat, is in dit geval niet het beleid van de provincie en klopt derhalve niet.

#### **VRAGEN STATENLEDEN AAN GEMEENTERADEN**

De heer Germs informeert of Rhenen zelf ideeën heeft in het kader van de verkeersveiligheid bij het (zorg)hotel.

De heer Van Klinken antwoordt, dat een uitvoeg/voorsorteerstrook à la Residence Rhenen de beste oplossing zou zijn.

Mevrouw Dorrestijn constateert dat thans kleine onderdelen van het plan worden besproken; het verheugt de CDA-fractie, dat de gemeenteraden het over grote delen van het plan unaniem eens zijn. Spreekster informeert wanneer de overige insprekers aan het woord komen.

De voorzitter antwoordt, dat heden alleen de raden worden gehoord. Na behandeling in GS en de commissie RGW wordt het ontwerp inpassingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens die inspraakperiode zal een hoorzitting (september) worden gehouden voor een ieder die dan een zienswijze heeft ingediend.

Mevrouw Dorrestijn merkt op zich te kunnen voorstellen, dat Veenendaal zuinig is op haar monumenten. Geïnfomeerd wordt hoe lang de procedure ten aanzien van het al dan niet verkrijgen van de monumentale status van Juliahoeve gaat duren. Voorts informeert spreekster of de boerderij wordt afgebroken om de derde woning te kunnen bouwen.

De heer Doelwilt antwoordt, dat de aanvraag om Juliahoeve aan te merken als monument in 2009 is ingediend. Die aanvraag is vervolgens aangehouden, omdat er gesprekken gaande waren tussen de landgoedeigenaar en de gemeente. De gemeenteraad wacht op een uitspraak van de Monumentencommissie.

Desgevraagd door mevrouw Broere licht de heer Van Soest toe, dat ten aanzien van de aanvraag in 2009 een advies is uitgebracht en de daarover de gemeente Veenendaal een besluit heeft genomen; tegen dat besluit is bezwaar ingediend door de landgoedeigenaar. Die procedure loopt nog in afwachting van alle ontwikkelingen, waarvan sinds 2009 sprake is. Procedureel moet er derhalve feitelijk een besluit op bezwaar worden genomen. .

De heer Van Kranenburg kondigt aan, dat de ChristenUnie in juridisch technische zin binnenkort op dit punt nader zal terugkomen richting het College.

Desgevraagd door mevrouw Kotkamp antwoordt de heer Van Soest geen uitspraak te doen over de vraag of op korte termijn een uitspraak kan worden verwacht over de status van de Juliahoeve, omdat dit lastig ligt.

Mevrouw Dorrestijn concludeert, dat het ongewis is wanneer de Monumentencommissie een uitspraak doet over de Juliahoeve; blijkbaar is er in deze door de gemeenteraad geen deadline gesteld.

Mevrouw Van den Heuvel zet uiteen, dat er thans een actuele vraag bij de Monumentencommissie ligt om specifiek te kijken naar de bouwkundige staat van het pand. Het is echter niet bekend wanneer daarover een advies tegemoet kan worden gezien.

Mevrouw Dorrestijn informeert vervolgens naar het concrete verschil tussen de provinciale ruimte-voor-ruimteregeeling en het convenant.

Mevrouw Van Gessel antwoordt, dat bij de ruimte-voor-ruimteregeeling naar één perceel wordt gekeken. In dit geval is naar alle drie in het convenant genoemde locaties gekeken naar de huidige en gewenste bouwmogelijkheden, waarmee tot een andere optelsom wordt gekomen over hetgeen kan worden teruggebouwd en daarin is geschoven.

Mevrouw Dorrestijn memoreert dat in de brief van B&W Rhenen aan de provincie wordt aangegeven, dat de verkeersafwikkeling Oude Veensegrindweg verder in de Gebiedsraad Kwinteloijen wordt besproken. Geïnfomeerd

wordt of het viertal woningen dat daar wordt teruggebouwd geen verdere problemen oplevert voor het voorliggende inpassingsplan.

De heer Ostendorf bevestigt, dat devier woningen extra voor dit inpassingsplan niet veel uitmaken voor de verkeersdruk op de Oude Veensegrindweg.

Wel is erop gewezen dat, op het moment dat de verdere ontwikkeling van Kwintelooyen aan de orde komt, de ontsluiting van Kwintelooyen opnieuw bestudeerd en aangepakt moeten worden. Dat is ook toegezegd.

De heer De Kruijf memoreert dat Rhenen een drietal punten heeft genoemd, die de raad graag anders opgepakt ziet worden. Dat klinkt mild, hetgeen de PvdA-fractie zou verheugen omdat een unaniem gedragen oplossing wordt voorgestaan. Geïnformeerd wordt of deze punten inderdaad mogen worden geïnterpreteerd als aandachtspunten waar wel gezamenlijk uitgekomen zal worden.

De heer Van Klinken antwoordt bevestigend. De familie Van Asch van Wijck weet dat de gemeente Rhenen altijd bereid is om mee te denken, omdat een ieder baat heeft bij hun prachtige landgoed. De gemeente begrijpt, dat daarvoor oplossingen moeten komen.

Eerder hing het op een oplossing van de verkeersafwikkeling Kwintelooyen in combinatie met het hotel, dat alleen op het bordje van de gemeente Rhenen terecht leek te komen.

Nu gaat het de gemeente Rhenen met name nog om de vraag of daar een hotel komt dat bijdraagt aan de ambities van de gemeente Rhenen op recreatief en toeristisch gebied, de veiligheid en de wens van de omwonenden om de woningontwikkeling bij het Bosje van Wartou voldoende af te schermen met groenvoorzieningen.

De gemeenteraad staat derhalve positief tegenover het plan.

Mevrouw Hoek informeert waarom de voorkeur van Rhenen uitgaat naar een gewoon hotel in plaats van een zorghotel.

De heer Van Klinken antwoordt, dat op de locatie Eikelkamp de Stayokay is weggefallen. De Stayokay trok veel mensen naar Rhenen (ca 60.000 overnachtingen per jaar), hetgeen een aardige bijdrage voor de gemeentekas opleverde. De gemeenteraad wil dat terug en heeft de ambitie om qua overnachtingen van plaats 13 te stijgen naar plaats 5 – 10 in de provincie Utrecht. De raad acht dit meer haalbaar met een gewoon hotel dan met een zorghotel. Vanuit de hotelwereld heeft de raad vernomen dat de locatie, in het geval van een zorghotel met teveel aanpassingen, veel minder aantrekkelijk wordt. Een bijkomend punt is dat de gemeente geen toeristenbelasting kan heffen op een zorghotel, alhoewel dit overigens wel is op te lossen via een aanpassing van de gemeentelijke belastingverordening.

Mevrouw Kotkamp merkt op, dat er uiteindelijk minder wordt teruggebouwd dan er wordt weggehaald, hetgeen de GroenLinks-fractie verheugt. Geïnformeerd wordt of die gedachte voor Veenendaal niet afdoende is om een positievere houding in te nemen.

De heer Doelwijn antwoordt, dat dit met name een rol heeft gespeeld in de discussie binnen de raad. In het raadsvoorstel staat dat de reden voor de woningen is, dat de partij die de zorgboerderij wenste te realiseren ten tijde van het convenant nu niet meer geïnterseerd is.. Een aantal fracties heeft gekeken naar de beleving van het perceel en staat op het standpunt, dat het natuurgebied en het eventuele monument Juliahoeve niet moeten worden geruild voor de woningen; de karakteristieke landschappelijke waarden moeten zwaar wegen in dat gebied, omdat daar al niet zoveel is. Daarbij komt dat in de beleving van sommige sprake is van een totaal andere situatie dan in het convenant is afgesproken dat destijds is getekend. Het hotel komt op een andere locatie en op de locaties van het hotel en de zorgboerderij komen woningen. Daarnaast blijft de relatie met Kwintelooyen, hetgeen ook een rol speelt; dat is thans echter niet aan de orde.

Dit alles tezamen heeft ertoe geleid, dat de raad van Veenendaal in meerderheid heeft ingestemd met het amendement.

De heer Overkleef informeert naar de voorkeur van de inwoners van Rhenen ter zake van een gewoon- dan wel zorghotel.

De heer Van Klinken antwoordt dat de reactie op de informatieavond ten aanzien van het hotel op zich in algemene zin positief was en met name bij de inwoners van Elst, die in de directe omgeving van de locatie wonen. Met de sluiting van de Stayokay is werkgelegenheid verdwenen, hetgeen in de plannen terugkomt. Daarnaast wordt met de voorgestane lichte horecafunctie wat meer ontmoetingsmogelijkheid verkregen, dat het dorp thans mist. Van het vorenstaande is geen sprake als het om een zorghotel gaat.

Wel zij hierbij opgemerkt dat de gemiddelde inwoner van Rhenen hier naar verwachting van te voren wat minder bij stilstaan en op ingaan, omdat zij nog geen beeld hebben bij de ambities van de gemeente ter zake.

Nadat de voorzitter heeft vastgesteld dat er geen vragen meer zijn voor de leden van de gemeenteraden memoreert zij, dat leden van de commissie RGW in de informatiesessie specifiek vragen had over de openstelling van het landgoed. De landgoedeigenaar is thans aanwezig. Spreekster heet de familie Van Asch van Wijck welkom en stelt de leden van de commissie RGW bij uitzondering in de gelegenheid om tijdens deze hooravond voor gemeenteraden vragen te stellen aan de landgoedeigenaar.

De heer Van Asch van Wijck zet uiteen, dat de openstelling van het landgoed voor de familie al heel lang een groot goed is; het streven is om dat voort te zetten. In dat kader is het voor de familie wel van belang dat invulling kan worden gegeven aan het vijf jaar geleden getekende convenant, omdat daarmee de financiële middelen kunnen worden verkregen om het onderhoud en de aansprakelijkheidsverzekering te kunnen blijven betalen die nodig zijn om het bos voor publiek open te kunnen houden. Op één van de eerste mooie lentedagen dit jaar (3 april jl.) waren er ruim 1000 bezoekers, waarbij alleen nog maar is geteld in een klein stukje bos dat dichtbij Veenendaal ligt. Daarnaast is een gelijkblijvend overheidsbeleid van belang. Indien binnen het overheidsbeleid zaken veranderen die het kostenplaatje voor het Landgoed in negatieve zin zouden beïnvloeden, zoals bv. een verdere teruggang in subsidie, dan kan de openstelling onder druk komen te staan en zal één en ander opnieuw met elkaar moeten worden bekeken.

De heer De Kruijf deelt mede, dat de positieve houding ten aanzien van de openstelling van het landgoed de PvdA-fractie verheugt, omdat veel mensen daarvan genieten. Geïnformeerd wordt wat het voor de openstelling betekent als het onverhoopt niet lukt om het convenant uit te voeren.

De heer Van Asch van Wijck licht toe dat voor het openhouden van het landgoed sprake is van verschillende kostenposten. Landgoed Prattenburg heeft veel bospaden en –lanen. De onderhoudskosten van deze paden en lanen, die bij openstelling uit oogpunt van veiligheid zijn vereist, zijn bijzonder hoog. De vele paden en lanen in het bos brengen voorts een hoge aansprakelijkheidsverzekering met zich mee. Daarbij komt tot slot dat het landgoed binnen twee waterschappen valt, hetgeen hoge waterschapslasten tot gevolg heeft.

Voornoemde zaken moeten worden bekostigd. Op dit moment is landgoed Prattenburg een verlieslijdend bedrijf. Met de kostendragers hoopt de familie de kosten, die een openstelling van een bos met zich meebrengen (onderhoud, aansprakelijkheidsverzekering, waterschapslasten), te kunnen betalen.

Als het convenant niet kan worden uitgevoerd, kan dit betekenen dat de familie het zich niet langer kan veroorloven om het landgoed open te stellen en zal er naar andere verdienmodellen moet worden gezocht bv. het heffen van entreegeld. De familie hoopt echter, dat het zover niet komt.

Voor een pretpark wordt betaald; het bos is gratis. Zo wordt dit vaak gezien. Het bos is echter helemaal niet gratis. De gemeenschap betaalt daaraan mee en voor een groot deel vooral de particuliere landgoedeigenaar.

Mevrouw Hoek informeert hoe het landgoed op dit moment in stand wordt gehouden.

De heer Van Asch van Wijck antwoordt, dat zijn ouders dat tot nu toe met privégeld en heel veel inzet hebben gedaan. De geleden exploitatieverliezen zijn uit privémiddelen bij geplust, waarmee het een hele dure hobby is geworden. Geprobeerd wordt daarin thans een verandering te brengen met het doel, dat de duurzame instandhouding van het landgoed en de openstelling voor de gemeenschap gewaarborgd kunnen worden.

Mevrouw Hoek informeert naar de dierenstand en het hondenbeleid op het landgoed.

De heer Van Asch van Wijck antwoordt, dat daarop door de familie nauwkeurig beleid wordt gevoerd. Er is sprake van een gezonde reeënstand. Binnenkort vindt een nieuwe reeëntelling plaats op basis waarvan het wettelijk vereiste afschot zal worden bepaald.

Overigens is een andere grote kostenpost het toezicht op de regels, waarvoor de familie een BOA in dienst heeft die eveneens met privégeld wordt betaald. Een van de regels is dat honden, in verband met bescherming van het wild, aangelijnd moeten zijn.

Naar aanleiding van een desbetreffende vraag van mevrouw Kotkamp antwoordt de heer Van Asch van Wijck dat de familie, indien het convenant op korte termijn in de thans voorliggende vorm kan worden uitgevoerd, goede hoop heeft dat daarmee in ieder geval het grootste deel van de kosten kunnen worden gedekt en het landgoed daarmee ook open kan worden gehouden.

Mevrouw Dorrestijn informeert of er in het kader van de openstelling afspraken zijn gemaakt, dat bij uitvoering van het convenant bv. tenminste tien jaar geen entreegeld wordt geheven voor het landgoed.

De heer Van Asch van Wijck antwoordt, dat die bepaling volgens hem niet in het convenant is opgenomen. Hij meent dat dit te maken heeft met het feit, dat een landgoed conform de Natuurschoonwet bij overerving 25 jaar dient te worden opengesteld. De 25 jaar zijn in zijn vaders geval al ruim 15 – 20 jaar geleden verlopen. Daarna heeft de familie het landgoed altijd open gehouden en het is de bedoeling dat ook te blijven doen.

De heer Overkleef kan zich voorstellen, dat de familie op korte termijn uitsluit wil hebben over de uitvoering van het vijf jaar geleden getekende convenant. Geïnformeerd wordt hoe nijpend de situatie voor de familie is. Voorts wordt geïnformeerd hoe de landgoedeigenaar tegenover de lange procedure met betrekking tot de monumentale status van de Juliahoeve staat.

De heer Van Asch van Wijck antwoordt, dat de familie meende dat die procedure al was afgerond omdat al jaren geleden een bouwkundig onderzoek heeft plaatsgevonden. Daarbij is een duidelijke kanttekening geplaatst bij de vraag of de Juliahoeve überhaupt ooit een kans zou maken voor een monumentale status. Ook is er nooit gereageerd op het ingediende bezwaar. Het convenant is vijf jaar geleden getekend. In de visie van spreker heeft de gemeente ruim de tijd gehad om te beslissen om de Juliahoeve aan te wijzen tot een monumentaal pand.

Voor de familie kwam het amendement als verrassing en zij vreest dat op het advies daarover zal moeten worden gewacht, tenzij de provincie daarover anders beslist.

Mevrouw Poppe informeert of de provincie de mogelijkheid heeft om de procedure met betrekking tot Juliahoeve te bespoedigen.

Gedeputeerde Van den Berg antwoordt, dat dit echt een gemeentelijke aangelegenheid betreft.

Mevrouw Van den Heuvel zet uiteen, dat Veenendaal met de Juliahoeve slechts een kleine partij is in het geheel. In het convenant staat, dat de Juliahoeve opgenomen wordt in ontwikkelingen aldaar. In het raadsvoorstel Veenendaal staat vervolgens, dat de Juliahoeve wordt gesloopt in het inpassingsplan. (Zorg)Hotel leest de raad van Veenendaal pas in de provinciale stukken. De raad van Veenendaal heeft geen goed totaalbeeld gekregen.

De heer Van Soest hecht eraan op te merken, dat zijn fractie wel kennis heeft genomen van bredere stukken dan alleen het perceel van Veenendaal. In die samenhang heeft zijn fractie het ook besproken. Spreker gaat er vanuit, dat dit voor de gehele raad geldt.

Mevrouw Van den Heuvel geeft aan, dat het om de beleving gaat. Zij onderschrijft dat de stukken kunnen worden bekeken, maar het gaat om de wijze waarop een raad wordt meegenomen. Ten aanzien van Kwintelooyen is de raad van Veenendaal feitelijk ook later aangeschoven, maar de wijze waarop zij in de ontwikkelingen daarvan is meegenomen voelt goed. Bij het inpassingsplan is die beleving bij een aantal partijen binnen de raad van Veenendaal anders.

De heer Koning begrijpt dat de raad van Veenendaal de Juliahoeve tot monument wil verheffen, terwijl de landgoedeigenaar aangeeft dat uit bouwkundig onderzoek is gebleken dat de Juliahoeve een bouwval is dat op instorten staat en feitelijk niet meer als monument kan worden aangemerkt. Op grond hiervan vraagt hij zich af waarom er thans een vergelijking wordt gemaakt tussen het (zorg)hotel in Rhenen en de Juliahoeve in Veenendaal.

De voorzitter merkt op, dat dit niet met elkaar wordt vergeleken. Het is haar niet duidelijk waaruit de heer Koning dat heeft afgeleid. Het plan is om een (zorg)hotel te bouwen op locatie 3 en op locatie 1 de Juliahoeve af te breken en daar 3 woningen te bouwen.

De heer Koning heeft begrepen., dat de gemeenteraad van Veenendaal daar maximaal 2 woningen wil hebben.

De voorzitter verwijst in deze naar de eerdere uitleg van mevrouw Van Gessel.

Mevrouw Dorrestijn informeert of het hele plan in duigen valt op het moment dat de Juliahoeve of een deel daarvan tot gemeentelijk monument wordt verheven.

De heer Van Asch van Wijck antwoordt, dat het plan daarmee wat de familie betreft niet in duigen valt, maar dat het opbrengstenplaatje van de economische dragers dan anders wordt. Spreker hecht er overigens aan op te merken niet te hebben gezegd, dat de Juliahoeve een bouwval is. Het pand is wel toe aan een zware renovatie. Er zit o.a. veel asbest in, dat in ieder geval zal moeten worden gesaneerd.

Een monumentale status maakt voor de plannen niet veel uit, maar het kostenplaatje van een renovatie van een monumentaal pand ziet er veelal wel heel anders uit dan dat van nieuwbouw. Hierbij komt, dat de gemeente de subsidie voor monumenten heeft afgeschafte en er derhalve niets meer tegenover staat indien de Juliahoeve wordt verheven tot gemeentelijk monument.



De heer Germis merkt op dat de VVD-fractie een goed beeld heeft gekregen van de situatie en van mening is, dat de Staten één en ander als geheel moeten beschouwen. Er liggen bepaalde afspraken. Wat de VVD-fractie betreft wordt hiermee vlot verdergegaan.

De heer De Kruijf merkt op, dat de PVDA-fractie zich aansluit bij de laatste opmerking.

Spreeker wijst op de rol van de raad ten aanzien van de monumentale status van de Juliahoeve. De Monumentencommissie brengt een advies uit; daarmee dient uiteraard met respect te worden omgegaan. De opvatting van de raad is echter van buitengewoon groot belang voor de uiteindelijke uitkomst. Geïnformeerd wordt naar de opvatting van de raad ten aanzien van de Juliahoeve.

De heer Doelwijn antwoordt, dat dit zal worden afgewogen als er een advies van de Monumentencommissie is. Op basis daarvan zal het college een besluit nemen over de monumentale status van de Juliahoeve. Desgevraagd door de heer De Kruijf antwoordt spreker, dat de raad op dit moment op het standpunt staat dat Veenendaal niet veel monumenten heeft en daarmee derhalve behoedzaam moet worden omgegaan.

In reactie op de opmerking van de landgoedeigenaar, dat er thans voor monumenten geen gemeentelijke subsidies zijn, merkt spreker op dat dit niet wil zeggen dat deze er nooit meer zullen komen.

Mevrouw Bottema hecht er in deze aan op te merken, dat het amendement met de kleinst mogelijke meerderheid is aangenomen (17 tegen 16 stemmen). Dat geeft aan dat de raad verdeeld was. Er was enerzijds verdeeldheid over het al dan niet toestaan van 2 of 3 woningen; anderzijds over de monumentale status van de Juliahoeve in de zin van wat er nog behouden kan worden als monument met de wetenschap, dat het pand naar verwachting over twee jaar instort. De VVD-fractie is van mening dat met mooie bouwplannen iets met dezelfde uitstraling als het huidige pand kan worden gecreëerd, weliswaar zonder monumentale status maar dat goed past binnen het landelijk gebied.

Naar aanleiding van een desbetreffende vraag van mevrouw Dorrestijn antwoordt mevrouw Van Gessel, dat in het convenant op de locatie Juliahoeve niet is uitgegaan van woningen maar van een woon/zorgvoorziening. Omdat daarvoor geen markt meer is, is gezocht naar een andere bestemming.

Er is sprake van een optelsom. Indien wordt geschoven met het oppervlakte van bebouwing dat op de Eikelkamp stond en de aanwezige en te slopen bebouwing op het perceel van de Juliahoeve kunnen op de Juliahoeve drie woningen worden gebouwd. In dat geval wordt voor het gehele landgoed op minder bebouwing uitgekomen dan dat er nu staat en wordt er afgebroken.

Desgevraagd door mevrouw Dorrestijn antwoordt spreekster, dat het uit landschappelijk- en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk wordt geacht om op het perceel Juliahoeve vier woningen te bouwen. In het inpassingsplan worden dan ook maximaal 3 woningen op deze locatie mogelijk gemaakt.

Nadat de voorzitter heeft vastgesteld dat er geen vragen meer zijn bedankt zij de afvaardiging namens de gemeenteraden van Rhenen en Veenendaal en de landgoedeigenaren voor hun komt en openhartige beantwoording van de vragen. In de visie van spreekster hebben de Staten een goed beeld gekregen over het inpassingsplan landgoed Prattenburg. Het ontwerpplan komt in mei aan de orde in de Statencommissie RGW. Het voorgenomen besluit zal ter inzage worden gelegd en in september zal, zoals gezegd, nog een hoorzitting worden georganiseerd voor bezwaarmakers.

Desgevraagd door mevrouw Broere bevestigt spreekster dat, ondanks de procedure ten aanzien van de monumentale status van de Juliahoeve, aan deze planning wordt vastgehouden om verdere vertraging te voorkomen. Indien er over de Juliahoeve een besluit wordt genomen dat aanpassing van het inpassingsplan vereist, dan zal dit na het ontwerp nog in het plan meegenomen kunnen worden.

Niets meer aan de orde zijnde sluit spreekster vervolgens de hooravond.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering.

## **Inbreng gemeente Rhenen op de hooravond voorontwerp inpassingsplan Landgoed Prattenburg gehouden op 4 april 2016**

Inspreektekst VVD Raadslid Jos van Klinken namens de Rhenense Raad:

Onze complimenten voor het stuk . Er is duidelijk veel werk verzet sinds februari 2015. In het algemeen mogen we stellen dat de Rhenense raad de noodzaak van het Convenant en dus de invulling van het Inpassingsplan begrijpt en daar voor open staat. Ook het Landgoed met haar mooie bossen en de familie Van Asch Van Wijck dragen wij een warm hart toe. De noodzaak voor het vinden van financiële dragers zijn ons duidelijk.

De Ambities op gebied van recreatie en Toerisme van de gemeente Rhenen is duidelijk verwoord in de stukken. Wij hebben de wens om het wegvallen van de overnachtingen van de Stay Okay te compenseren en daarnaast te stijgen in aantallen en de ambitie om in de ranglijst in de Provincie qua toeristische overnachtingen van plaats 13 naar plaats 10 tot misschien wel 5 te stijgen.

Een hotel hebben wij dus altijd al toegejuicht zoals ook al eerder in deze zaal bij de behandeling van het voorontwerp inpassingsplan in juni 2013 is gebleken. Toen is door onze raad specifiek aandacht gevraagd voor een goede ontsluiting van het gebied waarin toen het hotel was gepland. En daar lijkt nu een oplossing voor gekomen door van locatie te wisselen.

De nieuwe locatie is niet een probleem in onze ogen. Voorheen was daar ook al sprake van recreatief gebruik in de vorm van een Stay Okay.

En verkeerskundig lijkt deze oplossing ook beter.

Maar er zijn wel enkele punten waar wij aandacht voor vragen:

Het zorg karakter van een Zorghotel draagt niet bij aan de aantrekkelijkheid van een hotel. zo hebben wij uit bronnen vanuit de hotelwereld vernomen.

En staat daarmee mogelijk dwars op onze ambitie.

Wij hebben een duidelijke voorkeur voor een gewoon hotel. Met indien nodig een ondergeschikte functie in de zorg.

Maar de stap om het nu direct vrij te geven is wat ons betreft een hele grote. Het is dan immers een definitieve stap.

Met als gevolg dat als er een zorghotel komt die het door zijn verkeerd gekozen entourage niet goed doet.

Dan gaat een recreatief hotel zeker niet meer komen en kunnen wij onze ambities op gebied van Recreatie en Toerisme als gemeente Rhenen niet meer waarmaken.

Dus waar mogelijk een getraptd proces. Van hotel naar zorghotel pas als dat nodig is.

En bij voorkeur voor de definitieve vrijstelling daarin een rol voor ons college en liever nog voor onze raad.

Dan vraag ik nog extra aandacht voor de verkeersafwikkeling op de nieuwe plaats van de hotel accommodatie.

De inrit van het geplande hotel ligt onderaan de berg daar waar het verkeer met een aanzienlijke snelheid de berg afrijdt en kruist daarbij ook nog een fietspad.

Graag zien wij daar een goede en veilige oplossing voor.

In 2009 heeft de Rhenense Raad met meerderheid ingestemd met een motie waarin werd bepaald dat de ontsluiting van het Recreatiegebied Kwintelooijen zou worden afgewikkeld richting de N233.

Een ontsluiting waarop wij al eerder hebben aangedrongen. En ondanks dat het hotel nu los is gekoppeld van Recreatiegebied Kwintelooijen blijft het probleem daar toch.

Tijdens de Kwintelooijen conferentie zijn door de Provincie toezeggingen gedaan dat zij samen met de gemeente dit probleem zal oplossen. Deze toezegging of een oplossing vinden wij nog niet terug in het inpassingsplan. De Portefuillehouder melde dit al bij aanvang van deze hoorzitting. Wat hem betreft staan deze zaken los van elkaar. Maar voor de Raad van Rhenen zijn ze sterk met elkaar verbonden. Het betreft één gebied waar nu in één keer alle problemen moeten worden opgelost. Die van de Landgoedeigenaren maar ok die van de gemeente Rhenen. Graag zien wij daarvoor alsnog een toevoeging in de stukken. Wij zullen als raad de ontwikkelingen hieromtrent nauwgezet volgen om zo tot een goede oplossing te komen.

En als laatste vragen wij bij een ontwikkeling in het Bosje van Wartou van woningen zorg te dragen dat in de voorschriften wordt opgenomen dat er een robuuste groenvoorziening als overgang naar de natuur wordt toegepast.

**Inbreng gemeente Veenendaal op de hooravond voorontwerp inpassingsplan Landgoed Prattenburg gehouden op 4 april 2016**

De heer Doelwilt zet uiteen, dat het voorontwerp in Veenendaal is behandeld. Er is een amendement ingediend en aangenomen in de raad met een kleine meerderheid van 17 tegen 16 stemmen. Aan het College van B&W is gevraagd de inhoud van het amendement aan u kenbaar te maken via de zienswijze. Ik constateer dat dit is gebeurd. Wij hebben daaraan niet veel toe te voegen.

Waar het amendement om draaide is dat in het besluit is opgenomen om de bestemming Zandheuvelweg 5, de Julianahoeve, te wijzigen en daar drie woningen te bouwen als drager van de inkomsten voor het Landgoed Prattenbrug. Er loopt in de gemeente Veenendaal nog een aanvraag bij de Monumentencommissie of dit pand een monument is of niet. De raad heeft bij meerderheid gevonden dat, zolang deze procedure loopt, je het als behoorlijk bestuur niet kan maken om al nu te besluiten dat het weggaat.

Verder vinden wij het ook van belang dat er wordt gekeken naar het behoud van het waardevolle karakter van het landelijk- en agrarisch gebied dat wij daar hebben.

Tot slot gaan wij er in principe van uit, dat de provincie de Regeling Ruimte voor Ruimte daar niet ruim toepast en niet drie- maar twee woningen neerzet.