

# **Nota zienswijzen**

Ontwerpinpassingsplan 'Landgoed Prattenburg 2016' en  
ambtshalve wijzigingen

## Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.26 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerp van het inpassingsplan 'Landgoed Prattenburg 2016' vanaf 9 juni 2016 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Het ontwerp-inpassingsplan (OIP) is digitaal beschikbaar gesteld via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met de IMROcode: NL.IMRO.9926.IP1601Prattenburg-OW01 en via de website [www.provincie-utrecht.nl/bekendmakingen](http://www.provincie-utrecht.nl/bekendmakingen).

Een papieren versie van het OIP heeft van maandag tot en met vrijdag tijdens de gebruikelijke openingstijden ter inzage gelegen bij de balie van het servicecentrum van het Provinciehuis, Archimedeslaan 6 in Utrecht, het gemeentehuis van Rhenen, Nieuwe Veenendaalseweg 75 te Rhenen en het gemeentehuis van Veenendaal, Raadhuisplein 1 te Veenendaal.

Van de terinzagelegging is op 8 juni 2016 een kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant, het Provinciaal Blad en in de huis-aan-huisbladen: De Veenendaalse Krant en Rhenense Betuwse Courant.

In deze Nota zienswijzen wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- |             |   |
|-------------|---|
| Hoofdstuk 1 | Anonimisering van zienswijzen   |
| Hoofdstuk 2 | Ingekomen zienswijzen (overzicht)   |
| Hoofdstuk 3 | Formele ontvankelijkheid en gegrondverklaring van de zienswijzen                                    |
| Hoofdstuk 4 | Reactie op de zienswijzen, inclusief gegrond- dan wel ongegrondverklaring per ingediende zienswijze |
| Hoofdstuk 5 | Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen, dan wel ambtshalve                                  |

## **Hoofdstuk 1 Anonimisering**

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende “Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” wordt hieraan voldaan door de indieners van zienswijzen niet bij naam te noemen. Ook gemachtigden, rechtspersonen of bestuursorganen zijn geanonimiseerd weergegeven.

**Hoofdstuk 2 Ingekomen zienswijzen**

- Indiener 1 zienswijze d.d. 18 juni 2016, ingekomen brief bij Provincie Utrecht, d.d.16 juni 2016;
- Indiener 2 zienswijze d.d. 17 juni 2016, ingekomen faxbericht bij Provincie Utrecht d.d. 17 juni 2016;
- Indiener 3 zienswijze d.d. 12 juli 2016, ingekomen per brief bij de Provincie Utrecht d.d. 15 juli 2016;
- Indiener 4 zienswijze d.d. 18 juli 2016, ingekomen per email bij de Provincie Utrecht d.d. 18 juli 2016;
- Indiener 5 zienswijze d.d.18 juli 2016, ingekomen per email bij de Provincie Utrecht d.d. 18 juli 2016.

### **Hoofdstuk 3    Ontvankelijkheid en gegrondverklaring van zienswijzen**

#### **Ontvankelijkheid**

Volgens artikel 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht dienen zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken te zijn ingediend. De termijn liep van donderdag 9 juni tot en met woensdag 20 juli 2016. Algemene hoofdregel is dat belanghebbenden zelf zorg dienen te dragen voor het op tijd indienen van hun zienswijzen.

Bij de formele ontvankelijkheid wordt bij de verzending per post de zogenaamde “verzend-theorie” gehanteerd: hierbij is het poststempel in beginsel bepalend voor de vraag of een zienswijze tijdig per post is bezorgd.

Ingevolge artikel 6:9, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht is bij verzending per post een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De ingediende zienswijzen zijn, mede gelet op de verzendtheorie, allen ontvankelijk.

#### **Gegrondverklaring**

Een inpassingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart) en regels. Het plan wordt vergezeld door een toelichting. Elke zienswijze wordt gegrond of ongegrond verklaard. Indien onze reactie niet leidt tot een wijziging van het inpassingsplan, dan wordt de zienswijze ongegrond verklaard. Een zienswijze die leidt tot een wijziging van de toelichting (of bijlagen) van het plan, wordt eveneens ongegrond verklaard omdat de toelichting (of bijlagen) juridisch niet bindend zijn. Indien een zienswijze leidt tot een wijziging van de regels of de verbeelding van het inpassingsplan, die juridisch wél bindend zijn, dan zal deze gegrond worden verklaard.

In hoofdstuk 5 worden alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerp inpassingsplan weergegeven, waarbij onderscheid is gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen (paragraaf 5.1) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 5.2).

## Hoofdstuk 4 Reactie op de zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld en van een reactie voorzien.

Locatie Juliahoeve = 1

Locatie Bosje van Wartou = 2

Locatie Eikelkamp = 3

Locatie Schupse Bos = 3A

Nr	In-die-ner	Locatie	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Conclusie
1	1	1	Indiener is het er niet mee eens dat de Juliahoeve wordt omgevormd tot een woonzorgaccommodatie.	Het voorliggende plan bevat regels die realisatie van drie woningen met een gemeenschappelijke schuur toestaat. Binnen de regels van het inpassingsplan is realisatie van een woon-zorgaccommodatie niet toegestaan.	Ongegrond
2	1	1	De bestemmingswijziging van de Juliahoeve doet geen recht aan verzoeken tot bestemmingswijziging buiten de rode contour in het verleden en schept een precedent voor verzoeken tot bestemmingswijziging buiten de rode contour in de toekomst.	Op welke bestemmingswijziging in het verleden buiten de rode contour spreker doelt weten wij niet. Vermoedelijk doelt inspreker op het toestaan van meer bebouwing buiten de rode contour. In dit geval is daar geen sprake van. Waar op een tweetal locaties bebouwing staat of stond, wordt of is bebouwing afgebroken en deze wordt op een drietal locaties herbouwd, waarbij een functiewijziging plaatsvindt. Er is geen sprake van een precedent voor het toestaan van meer bebouwing buiten de rode contour.	Ongegrond
3	2	2	Indiener maakt bezwaar tegen de komst van 4 woningen met bijgebouwen conform de regels in art. 8, Wonen 2. In plaats van 4 recreatiewoningen met een inhoud van 1000 m <sup>3</sup> in de eerste versie van het voorontwerp-Inpassingsplan, komen er nu 4 woningen met bijgebouwen van 4320 m <sup>3</sup> .	Indiener van de zienswijze woont op circa 65 meter van het plandeel. Er is besloten om 4 permanente woningen mogelijk te maken in het Bosje van Wartou i.p.v. 4 recreatiewoningen i.v.m. de zoektocht naar het vinden van economische dragers voor het landgoed. Er wordt geen 4320 m <sup>3</sup> aan woningen en bijgebouwen gerealiseerd. De woningen bedragen 2400 m <sup>3</sup> en de bijgebouwen 1440 m <sup>3</sup> , in totaal maximaal 3840 m <sup>3</sup> . Daarnaast is het verschil tussen een recreatiewoning en een permanente woningen vanuit ruimtelijk optiek nihil. Beide soorten woningen zijn ruimtelijk aanvaardbaar en leiden niet tot onaanvaardbare gevolgen ten aanzien van omgevingsaspecten.	Ongegrond
4	2	2	Geen onderbouwing in het plan waarom de economische dragers tov de eerste versie van het voorontwerp zijn gewijzigd.	Het klopt dat in de toelichting geen onderbouwing is gegeven waarom de eerste versie van het voorontwerpinpassingsplan niet verder in procedure is gebracht. Dit is niet opgenomen omdat het voorliggende inpassingsplan enkel betrekking heeft op de daarin voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen en niet op ontwikkelingen, waarvan in een vorige voorontwerpversie van het plan sprake was.	Ongegrond
5	2	2	Het vrij uitlopen op het Landgoed wordt nu belemmerd door een hek. Indiener vraagt of dit niet in strijd is met de NSW.	Het hek waar indiener naar verwijst staat niet op gronden van het landgoed Prattenburg. Aanvullend merken wij op dat het inpassingsplan geen openstelling van paden regelt. Door het voorliggende plan vast te stellen zal er geen strijd zijn met de NSW-	Ongegrond

Nr	In- die- ner	Loc atie	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Conclusie
				voorwaarden. Terzijde wordt voorts opgemerkt dat het Landgoed de status heeft van een opengesteld landgoed volgens de NSW. Van het landgoed is momenteel 405,46 ha opengesteld. Voor een opengesteld landgoed bedraagt het minimumvereiste aantal meters padlengte per ha 50 meter voor bos en 25 meter voor overige terreinen, zoals landbouwterreinen, natuurterreinen en overige terreinen. Op het landgoed zijn veel meer paden openbaar toegankelijk dan het minimumvereiste. Aan het minimumvereiste wordt voldaan.	
6	2	2	Hoe is de wederkerigheid vastgelegd of hoe wordt deze vastgelegd?	De wederkerigheid is vastgelegd in het convenant Prattenburg uit 2011 tussen het landgoed, de provincie de gemeenten Rhenen en Veenendaal dat met het realiseren van de economische dragers het landgoed duurzaam in stand wordt gehouden en openbaar toegankelijk blijft.	Ongegrond
7	2	2	De planschade mist in het plan.	We hebben een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren en daaruit blijkt dat de kans op planschade nihil is. Het planschaderisico staat de uitvoerbaarheid van het inpassingsplan overigens niet in de weg. Ten aanzien van planschade als gevolg van het inpassingsplan kan pas na het onherroepelijk worden van het inpassingsplan een afzonderlijke procedure worden gevolgd.	Ongegrond
8	2	2	De regels onder 8.2.2 zijn in strijd met het huidige bestemmingsplan.	Dat is correct. De vigerende bestemming is Bos. Het inpassingsplan is juist bedoeld om de bestemming 'wonen' op deze locatie mogelijk te maken. Het inpassingsplan komt in de plaats van het huidige bestemmingsplan.	Ongegrond
9	2	2	In het plan wordt gesproken van zowel m2 als m3. Dit is verwarrend. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid om lage huizen te bouwen met een zeer groot oppervlak.	We hebben voor wat betreft de bestemmingsplanmethodiek aangesloten bij de standaardregels van de gemeente Rhenen en Veenendaal. Op basis van dit inpassingsplan zullen de gemeenten per locatie Beeldkwaliteitsplannen door de Raden laten vaststellen, als onderdeel van de Welstandsnota, waarin nadere regels worden gesteld. Om het bouwen met een zeer groot oppervlak uit te sluiten zullen we de regels aanpassen. Hierbij zullen we een maximale maatvoering voor het oppervlakte van de te realiseren woningen opnemen.	Gegrond Artikel 8.2.1 onder d wordt als volgt gewijzigd: d. de maximale oppervlakte van een woning mag niet meer bedragen dan 120 m <sup>2</sup> .
10	2	2	Onderbouwing waarom de totale oppervlakte van 4 woningen 800 m2 bedraagt is onduidelijk.	De benoeming van de 800 m2 is een globale maat die gebaseerd is op de gebruikelijke inhoudsmaten voor woningen in het buitengebied in Rhenen van 600 m3. Omgerekend naar m2 betreft dit ongeveer 120 m2 voor één woning en 80 m2 voor een bijgebouw dus in totaal ongeveer 800 m2.	Ongegrond
11	2	2	Indiener ziet het gevaar dat de woningen in de toekomst vergunningsvrij kunnen worden	De gemeente en provincie hebben geen invloed op vergunningsvrij bouwen. Dit is vastgelegd in het Besluit omgevingsrecht en geldt voor alle vergunningsvrije bouwwerken in Nederland. Ook als	Ongegrond

Nr	In- die- ner	Loc atie	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Conclusie
			uitgebreid.	deze vergunningsvrijebouwwerken ter plaatse zullen worden gerealiseerd bestaat daar vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen.	
12	2	2	De woningen tasten de kwaliteit van het landelijk gebied aan omdat ze buiten de rode contour worden gebouwd.	Niet alle woningen die buiten de rode contour worden gebouwd leiden tot aantasting van de kwaliteit van het landelijke gebied. De kwaliteit van het landelijke gebied wordt gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de daarbij in de regels gestelde randvoorwaarden, niet aangetast door de realisatie van de nieuwe woningen.	Ongegrond
13	2	2	Omdat de woningen op korte afstand (52 m) van de woning van de indiener worden gebouwd zal het woon/leefklimaat worden aangetast.	De woning van reclamant ligt op ca 65 meter van de nieuw te bouwen woningen. De ontwikkeling is kleinschalig. Er is nauwelijks sprake van extra verkeer en het verkeer komt niet langs de woning van indiener. Gelet op de afscherming van de woningen met een ruime en dichte bosrand zijn wij van mening dat het woongenot van bezwaarmaker niet zal worden aangetast. Ook het uitzicht vanuit de woning van indiener zal niet worden belemmerd en er zal geen licht in de woning van indiener worden ontnomen.	Ongegrond
14	2	2	De bosrand van 10 meter vindt indiener te beperkt en de vraag is of de beschreven onderbegroeiing wel gerealiseerd wordt.	De landgoedeigenaren hebben inmiddels al onderbegroeiing ingeplant. In artikel 8.3.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geborgd dat de woningen pas in gebruik genomen mogen worden op het moment dat de onderbegroeiing is gerealiseerd. Tevens moet deze begroeiing in stand worden gehouden.	Ongegrond.
15	2	2	De financiële onderbouwing ontbreekt in het plan.	De financieel-economische uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkelingen is in hoofdstuk 7 van de toelichting van het ontwerpinpassingsplan beschreven. Omdat meerdere indieners opmerkingen hebben over deze paragraaf zullen we de paragraaf als volgt verduidelijken. <i>Hoofdstuk 7 Financieel-economische uitvoerbaarheid</i> <i>7.1 Kostenverhaal</i> <i>Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen op het landgoed is dat deze voor de provincie budget-neutraal worden ontwikkeld. Op basis van artikel 6.25 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) treden provinciale staten in de bevoegdheid van de gemeenteraad wanneer afdeling 6.4 van de Wro over grondexploitatie van toepassing is op de vaststelling van een inpassingsplan zoals bedoeld in artikel 3.26 eerste lid van de Wro. Dit inpassingsplan maakt realisering mogelijk van bouwplannen op de locaties 1 (Juliahoeve), 2 (Bosje van Wartou) en 3 (Eikelkamp) op het landgoed Prattenburg in de gemeente Rhenen en Veenendaal. Deze ontwikkelingen betreffen bouwplannen die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst uit artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uitgangspunt van het wettelijk stelsel van kostenverhaal is dat in beginsel door de planvaststeller een</i>	Ongegrond

Nr	In- die- ner	Loc atie	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Conclusie
				<p><i>exploitatieplan moet worden vastgesteld om tot kostenverhaal te komen. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 6.12 eerste lid van de Wro. Bij het voldoen aan de in het tweede lid onder a t/m c van dit artikel genoemde voorwaarden kan vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. Aangezien een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 eerste lid van de Wro met de initiatiefnemer is aangegaan (een zogenoemde anterieure overeenkomst), is kostenverhaal van de grondexploitatie van de in dit inpassingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd. Nu op deze wijze wordt voldaan aan de voorwaarde onder a en de voorwaarden genoemd onder b en c niet van toepassing zijn, kan vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. Deze anterieure overeenkomst heeft betrekking op bouwplannen die zijn opgenomen in de hiervoor genoemde kostensoortenlijst en betreffen genoemde locaties. De overeenkomst heeft eveneens betrekking op de inzet van financiële middelen door de initiatiefnemer ten behoeve van onderhoud en beheer van het landgoed Prattenburg, waarmee ook het belang van openstelling van dit landgoed voor het publiek wordt gediend.</i></p> <p><i>7.2 Economische uitvoerbaarheid</i>  <i>De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Dit positieve saldo zal door de initiatiefnemer worden ingezet ter dekking van het beheer en onderhoud van het landgoed. Hiermee wordt behoud en openstelling van het landgoed gewaarborgd. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.</i></p> <p><i>Mede gelet op de in paragraaf 7.1 genoemde anterieure overeenkomst, is de financieel-economische haalbaarheid als bedoeld in artikel 3.1.6. eerst lid onder f van het Bro voldoende verzekerd.</i></p>	
16	2	2	<p>Indiener verzoekt om openheid van de anterieure overeenkomst en het financiële aspect van het plan.</p>	<p>Zie hiervoor onze reactie onder punt 15. De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de provincie en het landgoed, waarin de grondexploitatie wordt geregeld incl. de afspraken welke kosten daarbij voor rekening van het landgoed komen. De inhoud van deze overeenkomst maken wij niet openbaar bekend. Volgens artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening dienen wij alleen bekend te maken dát wij een anterieure overeenkomst in het kader van het inpassingsplan hebben afgesloten. Dit hebben wij in oktober 2016 in het Provinciaal Blad gepubliceerd.</p>	<p>Ongegrond.</p>

Nr	In-die-ner	Locatie	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Conclusie
17	2	2	Er vindt aantasting van een kwetsbaar gebied plaats.	Wij hebben de aanwezige waarden van bomen en bosschages in onze afweging betrokken. Daarbij hebben we besloten om een deel van geldende bouwrechten gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (locatie Eikelkamp) te verplaatsen naar gronden gelegen buiten de EHS (locatie Bosje van Wartou). Het doel daarvan is om de natuurwaarden in de EHS te herstellen.	Ongegrond
18	2	2	Indiener vreest voor waardevermindering van zijn woning en verzoekt op zoek te gaan naar alternatieve locaties waar minder planschade te verwachten is.	Er is op het landgoed geen alternatieve locatie meer voorhanden waar 4 woningen kunnen worden gerealiseerd omdat alle gronden, behalve het Bosje van Wartou, zoveel landschappelijke- en natuurwaarde hebben dat ze tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) behoren. Ten aanzien van de opmerking over planschade verwijzen wij naar onze reactie hierboven onder punt 7.	Ongegrond
19	2	2	Indiener verzoekt het plan niet vast te stellen dan wel aan te passen aan zijn zienswijze.	Wij hebben hiervoor gemotiveerd waarom wij vinden dat enkele bezwaren van indiener gegrond zijn en waarom enkele ongegrond zijn. Wij zullen het plan mbt de gegronde zienswijzen nr. 9 aanpassen en met betrekking tot de overige ingediende zienswijzen ongegrond verklaren.	Gegrond voor wat betreft nr 9 en voor het overige ongegrond.
20	3	2	Indiener verwijst naar zijn inspraakreactie die hij in het kader van het tweede voorontwerpinpassingsplan kenbaar heeft gemaakt. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de voorgestelde bouw van 4 woningen in het Bosje van Wartou omdat dit het woongenot van bezwaarmaker zou aantasten.	De woning van indiener ligt op ca 50 meter van de planlocatie. De ontwikkeling is kleinschalig. Er is nauwelijks sprake van extra verkeer. Gelet op de afscherming van de woningen met een ruime en dichte bosrand zijn wij van mening dat het woongenot van bezwaarmaker niet zal worden aangetast. Ook het uitzicht vanuit de woning van indiener zal niet worden belemmerd en er zal geen licht in de woning van indiener worden ontnomen.	Ongegrond
21	3	2	De bouw van 4 woningen in het Bosje van Wartou zou tot ongewenste versterking van het landelijke gebied leiden.	Bij de beoordeling van de bouw mogelijkheden op het landgoed is uitgegaan van het principe van uitwisselbaarheid van aanwezige bebouwing, waarbij het Landgoed als één geheel is beschouwd. Wat op de ene locatie is/wordt afgebroken zal op een andere locatie worden herbouwd. Er vindt dus geen verdere versterking van het landelijke gebied plaats. De beoogde bebouwing op deze plaats is ruimtelijk aanvaardbaar.	Ongegrond
22	3	2	Indiener kan zich niet verenigen met het uitgangspunt dat er in het Bosje van Wartou financiële dragers gecreëerd zouden moeten worden ivm het onderhoud en openbaar	Wij hebben met de betrokken partijen, de gemeenten Rhenen en Veenendaal en de landgoedeigenaar, naar geschikte locaties op het landgoed gekeken om financiële dragers te creëren. Het Bosje van Wartou betreft geen landschappelijk waardevolle locatie en behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur. Om die reden is deze locatie door partijen geschikt bevonden om enkele woningen te	Ongegrond

Nr	In- die- ner	Loc atie	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Conclusie
			toegankelijk houden van het landgoed. Naar de mening van bezwaarmaker zijn daarvoor op het landgoed voldoende andere mogelijkheden.	realiseren.	
23	3	2	Indiener is tegen iedere vorm van wijziging van de bestemming van het Bosje van Wartou.	Van deze opmerking hebben we kennis genomen.	Ongegrond
24	4	2	Indiener maakt bezwaar tegen de komst van 4 woningen met bijgebouwen conform de regels in art. 8, Wonen 2. In plaats van 4 recreatiewoningen met een inhoud van 1000 m <sup>3</sup> komen er nu 4 woningen met bijgebouwen van 4320 m <sup>3</sup> .	Zie hiervoor onze reactie onder punt 3.	Ongegrond
25	4	2	Indiener stelt geen bezwaar te hebben tegen de bouw van 4 duurzame recreatiewoningen zoals aangegeven in het bestemmingsplan onder artikel 17.2, waarin bepaald is dat de recreatiewoningen een inhoud van 250 m <sup>3</sup> mogen hebben.	Wij merken op dat in het voorliggend inpassingsplan geen mogelijkheid wordt geboden om duurzame recreatiewoningen te realiseren. Van deze mogelijkheid is in een eerder opgesteld voorontwerp-inpassingsplan sprake geweest, maar daarna is een nieuw inpassingsplan gemaakt met een andere invulling van functies op de drie ontwikkellocaties. Indien bezwaarmaker bedoelt dat hij geen bezwaar heeft tegen de bouw van 4 recreatiewoningen i.p.v. 4 permanente woningen verwijzen wij naar onze reactie op dit bezwaar zoals verwoord onder punt 3.	Ongegrond
26	4	2	Het voorliggende plan heeft tot doel om economische dragers voor het landgoed te creëren. Volgens bezwaarmaker ontbreekt de economische onderbouwing van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen.	Het klopt dat het voorliggende plan als doel heeft om economische dragers voor het landgoed te creëren maar er hoeft niet in het inpassingsplan onderbouwd worden in welke mate deze economische dragers bijdragen in de instandhouding van het landgoed. Naast deze ontwikkelingen zijn er nog meer dragers die er voor zorgen dat het landgoed langdurig in stand kan worden gehouden, maar daar gaat het inpassingsplan niet over.	Ongegrond
27	4	2	Het bevreemdt indiener dat de economische dragers in het voorliggende plan zijn veranderd ten opzichte van het vorige inpassingsplan. Een onderbouwing daarvoor ontbreekt.	Zie hiervoor onze reactie onder punt 4.	Ongegrond
28	4	2	De realisatie van 4 woningen in het Bosje	Zie hiervoor onze reactie onder punt 7.	Ongegrond

Nr	Indiener	Locatie	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Conclusie
			van Wartou zal leiden tot planschade. Een paragraaf over planschade ontbreekt volgens indiener.		
29	5	1	Indiener is van mening dat het aantal te bouwen woningen op de locatie Juliahoeve zou moeten worden teruggebracht van 3 naar 1 woning. In verband met de landschappelijke waarde van het gebied is maximaal 1 woning voldoende.	Het voorliggende plan heeft tot doel om economische dragers voor het landgoed te creëren, zodat dit langdurig en openbaar toegankelijk in stand kan worden gehouden. De realisatie van 1 woning levert onvoldoende financiële middelen op voor de landgoedeigenaar. Gelet op de aanwezige bebouwing en wat er ter plaatse uit landschappelijk oogpunt inpasbaar is, zijn 3 woningen op de voorgestelde locatie aanvaardbaar.	Ongegrond
30	5	1	De Juliahoeve is gelegen in het overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. De provincie moet rekening houden met het Landschapsontwikkelingsplan Veenendaal. Daarin staat dat het gebied 'grote natuurpotenties en recreatieve waarde als uitloophoeve voor de bevolking van Veenendaal heeft' en 'dat gestreefd wordt naar uitbreiding van de wandelpaden en kleinschalige recreatieve voorzieningen'.	Juist omdat de gronden van het landgoed Prattenburg zo waardevol zijn uit recreatief oogpunt, is het belangrijk dat de mogelijk gemaakte ontwikkelingen in het inpassingsplan worden gerealiseerd, om zo voor het landgoed economische dragers te realiseren. Als het landgoed geen economische dragers kan realiseren, zullen de wandelpaden niet onderhouden kunnen worden en zullen deze in de toekomst niet meer openbaar toegankelijk zijn. De realisatie van een kleinschalige recreatieve voorziening als economische drager is op een andere locatie dan de Juliahoeve onderzocht, maar dit blijkt uit financieel oogpunt niet haalbaar te zijn. Grote natuurpotenties worden niet geschaad door uitvoering van de voorgestelde ontwikkeling. De houtwallen aan de oost- en westkant van het perceel zullen worden beschermd in dit inpassingsplan en aan de zuidzijde blijft de bestaande groenstrook gehandhaafd.	Ongegrond
31	5	1	Nieuwbouw van woningen moet volgens de provincie binnen de rode contour plaatsvinden en nu maakt de provincie zelf een plan waarbij realisatie van 3 woningen in het buitengebied zal plaatsvinden. De stukken die onbebouwd zijn moeten dat blijven.	Het is correct dat volgens het provinciale ruimtelijke beleid geen nieuwbouw van woningen buiten de rode contour is toegestaan op locaties die onbebouwd zijn. In dit specifieke geval gaat het om een locatie waar bebouwing aanwezig is. Er staat voormalige agrarische bebouwing, die afgebroken wordt. Er zal herbouw plaatsvinden met een nieuwe functie. Daarnaast is op het landgoed gebruik gemaakt van uitwisselbaarheid van bestaande m2 en functies. Wat op de ene locatie wordt afgebroken wordt op een andere locatie teruggebouwd.	Ongegrond
32	5	1	In dezelfde zone bevinden zich twee andere landgoederen. Voorkomen moet worden dat deze	De gronden van de andere landgoederen vallen buiten het kader van het voorliggende inpassingsplan. Om die reden nemen we de opmerking voor kennisgeving aan.	Ongegrond

Nr	In- die- ner	Loc atie	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Conclusie
			landgoederen ook gunsten gaan claimen en in dit gebied willen gaan bouwen.		
33	5	1	Tussen de Zandheuvelweg en de Dijkstraat is nog slechts één wandelronde mogelijk. De verbinding tussen de Cuneraweg en dit bosje is door het toedoen van de provincie weggenomen.	Deze opmerking heeft geen betrekking op de gronden die zijn gelegen in het voorliggende inpassingsplan. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Ongegrond
34	5	1	De afwatering van het terrein van de Juliahoeve is slecht. In de Reactienota Voorontwerpinpassingsplan 'Landgoed Prattenburg' wordt op dit bezwaar gereageerd door te stellen dat hiernaar gekeken zal worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Deze toetsing dient volgens indiener plaats te vinden voordat het inpassingsplan definitief is.	Op dit moment zijn de watergangen/greppels in de omgeving van deze locatie drooggevallen. Grondwaterstanden fluctueren op de flank van de Utrechtse Heuvelrug. Initiatiefnemer zal in overleg met de gemeente het vloerpeil van de woningen moeten bepalen om zo voldoende ontwateringsdiepte te creëren bij de nieuw te bouwen woningen. Bij het bouwen met een kelder bij de woning is het van belang te zorgen dat het een waterdichte kelder is. Het Waterschap heeft vooralsnog aangegeven dat er geen belemmeringen zijn om ter plaatse van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing 3 woningen te realiseren.	Ongegrond
35	5	1	Indiener is van mening dat in het inpassingsplan vastgelegd moet worden dat de nieuwe bewoners het halfopen karakter van het gebied in stand moeten houden. Dus geen aarden wallen, schuttingen en dichte hagen, geen extra garage voor een auto, of schuur voor een grasmachine.	De gemeente zal een Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Welstandsnota door de Raad laten vaststellen, waarin aangegeven wordt hoe de beeldkwaliteit van het betreffende perceel eruit zal komen te zien. Hierin zullen elementen als bijvoorbeeld behoud van het halfopen karakter van het gebied een plek krijgen. Voor wat betreft het bezwaar dat er geen extra garage mag komen voor een auto, of schuur voor een grasmachine merken wij op dat op er volgens de planregels één gemeenschappelijke schuur mag worden gerealiseerd. Ook de bestaande houtwallen worden in dit inpassingsplan beschermd. Ten aanzien van vergunningvrije bouwwerken merken wij op dat deze zijn geregeld in het Besluit omgevingrecht. Dit besluit geldt voor alle vergunningvrije bouwwerken in Nederland en daar heeft de provincie geen zeggenschap over.	Ongegrond
36	5	1	Indien er extra woningen gebouwd worden, dienen deze langs het afgesloten gedeelte van de	Voor de realisatie van economische dragers op het landgoed is in eerste instantie niet gekeken naar onbebouwde locaties, maar naar locaties waar al bebouwing aanwezig was die niet meer gebruikt	Ongegrond

Nr	In- die- ner	Loc atie	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Conclusie
			Cuneraweg te worden gerealiseerd. De noordzijde van de weg ligt buiten de EHS en tussen de bestaande bebouwing is nog ruimte voor extra woningen.	wordt/werd. Deze is gevonden op o.m. de locatie van de Juliahoeve. Hier staat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die niet in gebruik is, waardoor aan deze locatie een andere functie gegeven kan worden.	
37	5	1	De rode draad van de nieuwbouwplannen is dat deze zo ver mogelijk van het kasteel zijn gelegen en daarmee zo dicht mogelijk bij de omwonenden in de uitloop van de bebouwde kom.	De rode draad van de zoektocht naar economische dragers is geweest om te bezien of er locaties op het landgoed waren waar al bebouwing aanwezig was, die niet meer voor de oorspronkelijk bedoelde functie werd gebruikt. De Juliahoeve staat al geruime tijd leeg en was om die reden een geschikte locatie om een andere functie aan te geven.	Ongegrond

## Hoofdstuk 5 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen, dan wel ambtshalve

Het ontwerpplan zal naar aanleiding van zienswijzen dan wel ambtshalve als volgt worden aangepast.

### 1. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

#### Regels:

##### Artikel 1 begrippen:

Toevoegen begrip onderbegroeiing in verband met voorwaardelijke verplichting in artikel 8.

Onderbegroeiing: een groene zoom van (kleine) bomen, planten en ander opgaand groen.

##### Artikel 8 Wonen 2

In verband met de mogelijkheid om over een groot oppervlakte een woning te kunnen realiseren met een inhoudsmaat van 600 m<sup>3</sup> wordt de inhoudsmaat veranderd in een maximale oppervlaktemaat.

Artikel 8.2.1 onder d wordt als volgt gewijzigd:

d. de maximale *oppervlakte* van een woning mag niet meer bedragen dan 120 m<sup>2</sup>.

#### Toelichting:

Omdat meerdere indieners opmerkingen hebben over de paragraaf Financieel-economische uitvoerbaarheid zullen we de paragraaf als volgt verduidelijken.

#### *Hoofdstuk 7 Financieel-economische uitvoerbaarheid*

##### *7.1 Kostenverhaal*

*Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen op het landgoed is dat deze voor de provincie budget-neutraal worden ontwikkeld. Op basis van artikel 6.25 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) treden provinciale staten in de bevoegdheid van de gemeenteraad wanneer afdeling 6.4 van de Wro over grondexploitatie van toepassing is op de vaststelling van een inpassingsplan zoals bedoeld in artikel 3.26 eerste lid van de Wro. Dit inpassingsplan maakt realisering mogelijk van bouwplannen op de locaties 1 (Juliahoeve), 2 (Bosje van Wartou) en 3 (Eikelkamp) op het landgoed Prattenburg in de gemeente Rhenen en Veenendaal. Deze ontwikkelingen betreffen bouwplannen die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst uit artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).*

*Uitgangspunt van het wettelijk stelsel van kostenverhaal is dat in beginsel door de planvaststeller een exploitatieplan moet worden vastgesteld om tot kostenverhaal te komen. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 6.12 eerste lid van de Wro. Bij het voldoen aan de in het tweede lid onder a t/m c van dit artikel genoemde voorwaarden kan vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. Aangezien een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 eerste lid van de Wro met de initiatiefnemer is aangegaan (een zogenoemde anterieure overeenkomst), is kostenverhaal van de grondexploitatie van de in dit inpassingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd. Nu op deze wijze wordt voldaan aan de voorwaarde onder a en de voorwaarden genoemd onder b en c niet van toepassing zijn, kan vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. Deze anterieure overeenkomst heeft betrekking op bouwplannen die zijn opgenomen in de hiervoor genoemde kostensoortenlijst en betreffen genoemde locaties. De overeenkomst heeft eveneens betrekking op de inzet van financiële middelen door de initiatiefnemer ten behoeve van onderhoud en beheer van het landgoed Prattenburg, waarmee ook het belang van openstelling van dit landgoed voor het publiek wordt gediend.*

##### *7.2 Economische uitvoerbaarheid*

*De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Dit positieve saldo zal door de initiatiefnemer worden ingezet ter dekking van het beheer en onderhoud van het landgoed. Hiermee wordt behoud en openstelling van het landgoed gewaarborgd. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.*

*Mede gelet op de in paragraaf 7.1 genoemde anterieure overeenkomst, is de financieel-economische haalbaarheid als bedoeld in artikel 3.1.6. eerste lid onder f van het Bro voldoende verzekerd.*

## 2. Ambtshalve wijzigingen:

### Regels:

Algemeen:

De IMRO-IDN moet aangepast worden bij vaststelling.

De IMRO-IDN wordt gewijzigd in: *NL.IMR0.9926.IP1601Prattenburg-VA01*.

### Artikel 3 Bos

3.1.1. onder l wordt als volgt aangepast: ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor één ontsluitingsweg per aanduidingsvlak met een maximum breedte van 6,5 meter;

### Artikel 5 Horeca

Om de onduidelijkheid over de aanleg van een terras bij het geplande hotel uit te sluiten wordt de redactie van artikel 5 Horeca aangevuld met het woord 'terras'.

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horecabedrijf in de vorm van een (zorg)hotel, met maximaal 140 hotelkamers met bijbehorende functies, zoals restaurant, receptie, *terras*, zalen, fitness, zwembad en keuken.

### Artikel 7 Wonen 1

In verband met de mogelijkheid om over een groot oppervlakte een woning te kunnen realiseren met een inhoudsmaat van 600 m<sup>3</sup> wordt de inhoudsmaat veranderd in een maximale oppervlaktemaat. Daarnaast dienen er op de locatie Juliahoeve 3 woningen gerealiseerd te worden. In verband hiermee moet de regel dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 3 woningen worden gewijzigd.

Artikel 7.2.1 onder b wordt als volgt gewijzigd:

- b. het aantal woningen mag niet meer en *niet minder* bedragen dan 3 woningen;

Artikel 7.2.1 onder d wordt als volgt gewijzigd:

- d. *de maximale oppervlakte van de drie woningen mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 360 m<sup>2</sup>*

Artikel 7.2.2 onder b wordt als volgt gewijzigd:

De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### Verbeelding:

Ter hoogte van de entree van het hotel aan de Veenendaalsestraatweg 65 in Rhenen de functieaanduiding 'os' (ontsluiting) op te nemen.

### Bijlagen

Het onderzoeksrapport van Grontmij "Quickscan ontsluiting hotel via N416" (6 november 2015) toe te voegen. In dit rapport is de verkeersveiligheid van de bestaande ontsluiting van de Eikelkamp op de N416 onderzocht.

De nota "Zienswijzen ontwerp inpasingsplan Landgoed Prattenburg 2016 en ambtshalve aanpassingen" wordt als bijlage bij het plan gevoegd evenals het verslag van de hoorzitting van de commissie RGW voor de indieners van de zienswijzen.