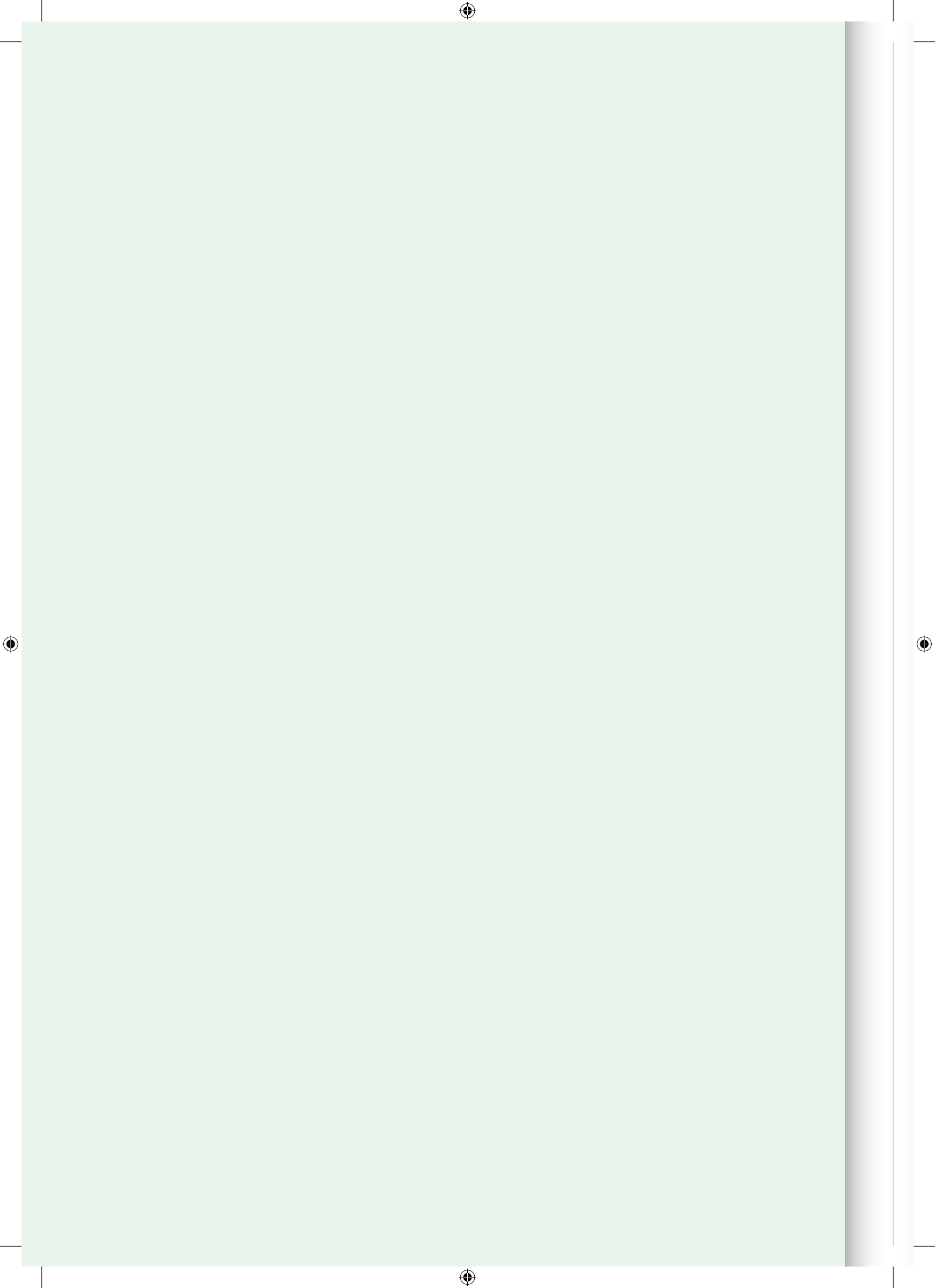


CONVENANT

# Landgoed Prattenburg





# Inleiding

Onder de noemer convenant landgoed Prattenburg werken vier partijen intensief samen om het landgoed te voorzien van economische dragers met als doel duurzame instandhouding van een van de grootste particuliere landgoederen van Utrecht.

Instandhouding van het landgoed is van belang voor behoud van het cultureel erfgoed en voor de bijdrage aan natuur, recreatie en landschap.

In het bij dit convenant behorende bijlage 1 zijn de ambities voor ontwikkeling verder uitgewerkt. Centraal in het convenant staat een integrale benadering, waarbij gebruik gemaakt wordt van het principe van de uitwisselbaarheid van bebouwing (Er is geschoven met rood). Daarnaast zijn bestaande bouwrechten binnen de Ecologische HoofdStructuur (EHS) naar buiten de EHS gebracht en is de regeling Functieverandering woonzorgvoorzieningen toegepast.

Gemeentegrenzen worden hierbij niet als een belemmering gezien. Partijen zijn het er over eens dat de Provincie een coördinerende rol vervult. Naast de doelstelling ter versterking van de economische dragers worden tevens doelstellingen op het gebied van natuur (EHS), ecologische verbindingen, versterking van het landschap en recreatie meegenomen. Op deze wijze geven partijen invulling aan een integrale aanpak van de opgaven op en rondom landgoed Prattenburg.

Dit convenant is tot stand gekomen door creatief overleg van betrokken partijen. In het convenant geven partijen aan zich in te spannen en samen te werken om de doelstellingen van het convenant te realiseren.

Het convenant landgoed Prattenburg bestaat uit drie te ondertekenen documenten: dit convenant + bijlage 1 en 2. De anderen 4 bijlagen hebben een meer illustratief karakter.

# Partijen

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht, vertegenwoordigd door de heer drs. R.W. Krol, gedeputeerde, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van (08-02-2011, nr. 2011INT267478), verder te noemen “de provincie”.
2. Burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal, vertegenwoordigd door mevrouw J.F.M. Hollander, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van (01-02-2011, nr. 201101.25-07) verder te noemen “de Gemeente”.
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen, vertegenwoordigd door de heer H. van den Berg, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van (01-02-2011, nr. 11/0053) verder te noemen “de Gemeente”.
4. het Landgoed Prattenburg BV, vertegenwoordigd door de directie, Jonkheer Mr. L.H.J.M. van Asch van Wijck, Mevrouw V.M.G. van Asch van Wijck-Freifrau Von Papen.

Hierna gezamenlijk te noemen “Partijen”.

# Overwegingen

- A. Landgoed Prattenburg is gelegen in twee gemeenten aan de oostkant van de Utrechtse Heuvelrug, in de gemeente Rhenen (ca 415 ha) en Veenendaal (ca 17 ha). Het landgoed is 432 ha groot; het merendeel bestaat uit multifunctioneel bos, de basis voor houtproductie en voor recreatief gebruik; ca 30 ha wordt gebruikt voor agrarische doeleinden. Voor drie locaties in twee gemeenten wordt omgezien naar nieuwe economische dragers (zie bijlage 6: Visie, missie en strategie landgoed Prattenburg). Het landgoed - met uitzondering van 100 ha oostelijk van de Veenendaalsestraatweg - is vrijwillig toegetreden tot het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug; het overgrote deel van het landgoed is gelegen in de Ecologische HoofdStructuur (zie kaart: bijlage 2).
- B. Het landgoed Prattenburg is in verschillende rijks- en provinciale beleidsdocumenten aangeduid als zijnde van nationaal, provinciaal en gemeentelijk belang, o.a. in:
  - Nota Belvédère (1999);
  - Natuurgebiedsplan (herziening 2009); kleine delen van het landgoed zijn aangegeven als natuur of zoekgebied voor nieuwe natuur, ecologische verbindingzones
  - Gebiedsprogramma 2007-2031 waaronder Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug
  - Landschap ontwikkelingsplan Veenendaal (LOP 2007)
- C. Partijen hebben een convenant uitgewerkt, passend binnen het hiervoor benoemde beleidskader om mogelijk te maken dat landgoed Prattenburg als onderdeel van het Nederlands cultureel en landschappelijk erfgoed duurzaam in stand kan worden gehouden. Dit is een algemeen belang, dat door alle betrokken partijen wordt onderkend. Zo kan een solide overdracht naar een volgende generatie binnen het landgoed plaatshebben.
- D. In bijlage 1 van dit convenant is de opgave voor drie ontwikkelingslocaties op landgoed Prattenburg nader uitgewerkt:
  1. Zandheuvelweg 5: Opgave; voormalig agrarisch bedrijf Juliahoeve omvormen tot woon- zorg- accommodatie rekening houdend met het cultuurhistorisch karakter van de locatie en van de hoeve, waarbij voldoende ruimte wordt geboden aan een economisch rendabele woonzorgaccommodatie. (zie bijlage 3: Ruimtelijke inpassing zandheuvelweg 5, nov. 2010).

2. Oude Veensegrindweg, naast nr 66: Opgave; bosje van Wartou omvormen tot kleine hotel accommodatie (zie bijlage 4: massastudie hotel Wartou, nov. 2010).
  3. Veenendaalsestraatweg 65: Opgave intensief gebruik als dagrecreatie en verbijfsrecreatie beëindigen (thans nog in gebruik door Stay Okay); bebouwing grotendeels amoveren/extensiveren van gehele locatie ten behoeve van een groene invulling en ontwikkeling van drie levensloopbestendige recreatiebungalows. Deze bungalows zullen landschappelijk ingepast worden. De groene invulling zal uitgevoerd worden in de vorm van een bomenkathedraal die ook kan worden ingezet voor huwelijksvoltrekkingen (zie bijlage 5: verkenning bomenkathedraal, dec. 2010). Het aanwezige openluchttheater zal worden gerestaureerd en aangepast aan de eisen van deze tijd.
- E. Voor het opstellen en de verdere uitvoering van het convenant is een stuurgroep landgoed Prattenburg ingesteld (hierna te noemen: "de Stuurgroep"). In deze stuurgroep participeren Partijen.
- F. Partijen achten het wenselijk dat na ondertekening van het convenant zo spoedig mogelijk een provinciaal inpassingsplan wordt gemaakt. Tevens zal toepassing worden gegeven aan de provinciale Ruimtelijke Verordening.
- G. Uitgesloten van dit convenant zijn de activiteiten die worden afgehandeld in een ander kader. Het betreft activiteiten met betrekking tot de huidige bestemmingsplanprocedures van de beide gemeenten, de lopende projecten en het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.
- H. Na 2020 is er in Veenendaal behoefte aan een nieuwe locatie voor een begraafplaats. Het gebied ten zuiden van de Dijkstraat in Veenendaal is genoemd als één van de mogelijk te onderzoeken locaties. Dit onderzoek zal in 2011 starten.
- I. Partijen hebben geconstateerd dat de uitvoering van het convenant haalbaar en gewenst is.

## Artikel 1. DOEL VAN HET CONVENANT

In dit convenant leggen Partijen hun gezamenlijke ambities en intenties vast ten aanzien van het behoud en de ontwikkeling van landgoed Prattenburg, tot een landgoed met voldoende economische dragers waardoor het landgoed langdurig in stand gehouden kan worden en een bijdrage wordt geleverd aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van zowel het landgoed als de omgeving.

## Artikel 2. AMBITIES EN INTENTIES

### 2.1 Partijen komen voor het landgoed de volgende ambities en intenties overeen:

- A. *Duurzame instandhouding van het landgoed als cultureel erfgoed*  
Hiervoor is het van belang dat landgoed Prattenburg in de toekomst voldoende economische dragers heeft om zelfredzaam te zijn. Zie ook bijlage 6: Visie, missie en strategie Landgoed Prattenburg.
- B. *Het landgoed, als onderdeel van nationaal cultureel erfgoed, is beleefbaar en toegankelijk.*  
Om het landgoed ook voor toekomstige generaties toegankelijk te houden, zijn economische dragers noodzakelijk.

C. *Natuurwaarden behouden en versterken*

Het landgoed is grotendeels gelegen in de EHS en is rijk aan prachtige flora en fauna. De eigenaar van het landgoed continueert al generaties lang duurzaam bosbeheer.

D. *Cultuurbehoud voorop*

Voorop staat behoud van de cultuurhistorische waarde door ontwikkeling.

2.2 **Partijen komen ten aanzien van de drie ontwikkellocaties de onderstaande randvoorwaarden, uitgangspunten en wensen overeen (zie nadere uitwerking bijlage 1 opgave ontwikkellocaties).**

A. *Versterking van de ruimtelijke kwaliteit*

Randvoorwaarde is dat de ontwikkeling van nieuwe economische dragers moet leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van deze locaties. Dit betekent o.a. een goede landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit passend bij de omgeving en het landgoed.

B. *Duurzaam behoud*

Uitgangspunt is dat een langjarig en duurzaam behoud van terrein en gebouwen wordt gecontinueerd. Voor de ontwikkellocaties betekent dit dat gekeken wordt naar (doelmatige) investeringen waarbij een goede balans tussen de exploitatiekosten en inkomsten als uitgangspunt wordt genomen. Ook zal bij investeringen worden gekeken naar de duurzaamheid van materiaalgebruik en levensduur van producten (zie bijlage 6: Visie, missie en strategie landgoed Prattenburg, nov. 2010).

C. *Ecologie*

Randvoorwaarde is dat de aanwezige unieke natuurwaarden voor het gehele landgoed worden behouden. Daarnaast bestaat de wens om natuurwaarden zo mogelijk te versterken. Op het landgoed komt één heideveld voor van 3,5 ha. Vanuit een oogpunt van natuurbeheer vindt de Provincie het vergroten van heidevelden wenselijk. Daarnaast komen op het landgoed zoekgebieden nieuwe natuur voor. Eind 2011 zullen deze zoekgebieden herijkt worden. Landgoed Prattenburg heeft een positieve grondhouding ten aanzien van het meedenken met deze EHS gerelateerde kwaliteitsverbeteringen.

D. *Recreatie*

Randvoorwaarde is dat het landgoed in ieder geval een publieke functie houdt. Het gaat hierbij om een publieke functie die weinig tot geen gevolgen heeft voor het privé gebruik en de ecologische functie van het landgoed. Het publiek moet de mogelijkheid geboden worden middels bewegwijzerde nieuwe wandel -en fietsroutestructuren het landgoed te bekijken en de natuur te beleven. De toekomstige groene entree zal bijdragen aan het geleiden van de recreantenstroom.

E. *Raakvlakken*

Uitgangspunt is dat bij de verdere uitwerking van de plannen, eventuele raakvlakken met andere projecten geborgd worden.

## Artikel 3. OVERIGE AFSPRAKEN

- 3.1 Mede op verzoek van de gemeente Rhenen heeft de provincie Utrecht gestimuleerd en gefaciliteerd, dat het Schupse Bos (zie bijlage 2) met een grootte van 10 ha, inclusief de in de EHS geprojecteerde hotelbestemming, door BBL op 26 oktober 2010 in eigendom is verworven. Dit maakt het mogelijk voor de Provincie om de gemeente Rhenen te verzoeken de op 3 april 1990 aan Het

Schupse Bos BV verstrekte bouwvergunning in te trekken. Hiermee wordt voorkomen, dat thans bestuurlijk ongewenste hotelbouw in de EHS in de gemeente Rhenen kan plaats hebben. Het maakt tevens de weg vrij om planologisch een nieuwe hotelbestemming –buiten de EHS- aan de noordkant van de Oude Veense Grindweg in het bosje van Wartou mogelijk te maken. In het door de provincie op te stellen inpassingsplan zal de hotelbestemming van 't Schupse Bos omgezet worden in de bestemming natuur.

- 3.2 De hierboven genoemde bosgrond van 't Schupse Bos van 10 ha –met bestemming natuur- zal door BBL ten verkoop worden aangeboden aan landgoed Prattenburg, die dit gebied al eerder in eigendom had. De genoemde gronden sluiten geheel aan op de eigendommen, het beheer en de bosexploitatie van landgoed Prattenburg.
- 3.3 De provincie Utrecht, de gemeente Veenendaal en de gemeente Rhenen zullen zich maximaal inspannen om de bouwrechten van de locatie 't Schupse Bos elders binnen het grondgebied van beide gemeenten, te verzilveren.
- 3.4 De kosten voor het maken van het inpassingsplan inclusief de daarbij behorende onderzoeken worden gelijkelijk verdeeld over de provincie Utrecht en Landgoed Prattenburg.
- 3.5 Het landgoed is initiatiefnemer en verantwoordelijk voor een nadere uitwerking van de drie ontwikkellocaties en daarmee voor een aanvulling van economische dragers op het landgoed. Zij komt op korte termijn met voorstellen over de ruimtelijke inpassing t.b.v. het op te stellen inpassingsplan.
- 3.6 Partijen nemen uit eigen beweging initiatief voor uitvoering van de onderdelen uit het convenant waar zij zelf verantwoordelijk voor zijn en dragen actief bij aan onderdelen waar zij bij betrokken worden.
- 3.7 Partijen zullen over de voortgang van het convenant regelmatig in overleg treden, doch minimaal een keer per jaar. De provincie neemt hiertoe het initiatief.

## Artikel 4. WIJZIGENDE EN/OF ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN (OPZEGGING CONVENANT)

Nadat een partij dit convenant schriftelijk heeft opgezegd, treden de overige partijen met elkaar in overleg over de gevolgen van deze opzegging voor de gemaakte afspraken binnen 2 weken nadat de schriftelijke opzegging heeft plaatsgevonden.

## Artikel 5. RECHTSKARAKTER EN GESCHILLENREGELING

- 5.1 Dit convenant is niet in rechte afdwingbaar.
- 5.2.1 Partijen treden met elkaar in overleg indien bij uitvoering van het convenant cruciale onderdelen niet realiseerbaar blijken te zijn.
- 5.2.2 Partijen treden met elkaar in overleg ingeval van nieuwe ontwikkelingen en onvoorziene omstandigheden.

## Artikel 6. INWERKINGTREDING EN WERKINGSDUUR

- 6.1 Dit convenant treedt in werking op de dag volgend op die waarop deze door Partijen is ondertekend.
- 6.2 Dit convenant wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 6.3 Partijen kunnen gezamenlijk besluiten het convenant te ontbinden, indien zij constateren dat de in dit convenant gemaakte afspraken reeds volledig zijn nagekomen en instandhouding ervan geen toegevoegde waarde meer heeft.

## Artikel 7. BIJLAGEN

Er zijn zes bijlagen bij dit convenant. De bijlagen 1 en 2 worden vastgesteld en ondertekend door partijen. De bijlagen 3 tot en met 6 hebben een meer illustratief karakter.

1. Uitwerking opgave ontwikkellocaties landgoed Prattenburg, januari 2010
2. Overzichtkaart landgoed Prattenburg, januari 2010
3. Ruimtelijke inpassing Zandheuvelweg 5, november 2010
4. Massastudie hotel Wartou, november 2010
5. Verkenning bomenkathedraal, december 2010
6. Visie, missie en strategie Landgoed Prattenburg, november 2010



Aldus overeengekomen en ondertekend in viervoud op 8 februari 2011  
ter plaatse van landgoed Prattenburg gelegen in de gemeenten Veenendaal en Rhenen



Namens het Landgoed Prattenburg BV,  
Jonkheer Mr. L.H.J.M. van Asch van Wijck, Mevrouw V.M.G. van Asch van Wijck-Freifrau Von Papen:

---

---

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal,  
mevrouw J.F.M. Hollander, wethouder:



---

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen,  
de heer H. van den Berg, wethouder:



---

Namens gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht,  
de heer drs. R.W. Krol, gedeputeerde:



---



## Uitwerking opgave ontwikkellocaties landgoed Prattenburg

### Samenvatting

In het bestuurlijk overleg van 27 januari 2010 is een keuze gemaakt voor drie ontwikkellocaties op het Landgoed Prattenburg; Zandheuvelweg 5, Oude Veensegrindweg naast huisnummer 66 en Veenendaalsestraatweg 65 (zie consolidatiedocument 27-01-2010). Onderstaand is deze keuze per ontwikkellocatie nader uitgewerkt. Op de drie locaties gezamenlijk worden de bestaande bouw mogelijkheden herschikt (er is geschoven met rood), worden bestaande bouwrechten binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) naar buiten de EHS gebracht en wordt de regeling Functieverandering woonzorgvoorzieningen toegepast (zie Provinciale Ruimtelijke Verordening art. 4.4). Extensivering van locatie 3 levert 2.518 m<sup>2</sup> op; deze kunnen verdeeld worden over locatie 1: 165 m<sup>2</sup>, locatie 2: 1.900 m<sup>2</sup> en locatie 3: 453 m<sup>2</sup>.

Inpassing van de nieuwe functies blijkt mogelijk binnen de bestaande planologische kaders. De provincie houdt hierin een coördinerende taak en zal een inpassingsplan opstellen, waardoor onderlinge samenhang tussen de drie locaties in stand blijft. Onderstaand worden de ontwikkellocaties afzonderlijk toegelicht.

### Locatie 1. Zandheuvelweg 5

#### Opgave

Voormalig agrarisch bedrijf Juliahoeve omvormen tot woon-zorg-accommodatie.

#### Onderbouwing/achtergrondinformatie

Van de kant van de gemeente Veenendaal is tot nu toe positief gereageerd op een bestemmingswijziging van de Juliahoeve van agrarisch naar woonzorg. Punt van zorg is de ontsluiting via de Zandheuvelweg en de landschappelijke inpassing rekening houdend met het cultuurhistorische karakter van de locatie en van de Juliahoeve. Door de gemeente zijn de mogelijkheden verkend voor het toevoegen van nieuwe bebouwing. Uitgangspunt voor nieuwe bebouwing is een bouwlaag (begane grond) met kap, waarbij de nokhoogte maximaal 8 m. bedraagt. Bij verschillende zorginstellingen is recent gesondeerd of er belangstelling is om op deze locatie te komen tot een concept, waarin wonen, zorg en eventueel behandeling een rol kunnen spelen. Daarop is door instellingen en particuliere initiatieven positief gereageerd. De locatie is aantrekkelijk omdat gewoond en gewerkt kan worden op een terrein in een natuurlijke omgeving in combinatie met de ligging aan de rand van stedelijk gebied. Een directie van een zorginstelling meldt dat cliënten op deze plek vooral zichzelf kunnen zijn, soms met opeenvolgende emoties.

#### Oppervlakte bebouwing

Het bebouwde oppervlak van het bestaande bedrijf is 1.034 m<sup>2</sup>. Dit is inclusief de voormalige boerderijwoning de Juliahoeve. De oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing bedraagt 830 m<sup>2</sup>.

#### Provinciale verordening

Met toepassing van de Regeling functieverandering woonzorgvoorzieningen (zie PRV art. 4.4.) mag 100% = 1.034 m<sup>2</sup> herbestemd worden voor woon-zorg. Uitgangspunt van de verordening is dat geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, anders dan ter vervanging van bestaande bebouwing. Eventuele nieuwe bebouwing kan worden toegevoegd, mits wordt aangetoond dat de nieuwe bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is en dat deze noodzakelijk is voor een goede zorgverlening.

#### Gewenste oppervlakte

Uit de eerste onderhandelingen met zorginstellingen blijkt er circa 1.100 m<sup>2</sup> te bebouwen oppervlak over twee volumes noodzakelijk (2 x 550 m<sup>2</sup>) om een rendabele zorginstelling te kunnen realiseren. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de begane grond en van de 1e verdieping.

### **Uitgangspunt Veenendaal**

Uitgangspunt en beleid van de gemeente Veenendaal is dat in principe dat wat er staat maximaal kan worden teruggebouwd, waarbij behoud van de Juliahoeve (204 m<sup>2</sup>) het uitgangspunt is. Hiervan uitgaande kan 830 m<sup>2</sup> worden herbouwd, bijvoorbeeld in twee volumes van 415 m<sup>2</sup>. Mogelijk is dit niet toereikend voor de beoogde ontwikkeling. Totaal kan dan 1.034 m<sup>2</sup> worden gebruikt voor woonzorg.

### **Oplossingsrichting**

Indien wordt ingezet op behoud van de huidige Juliahoeve, is het toevoegen van volume aanvaardbaar, mits rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in samenhang met de landschappelijke context. Hierover zal bij de verdere invulling en concretisering van de plannen overleg met gemeente Veenendaal gevoerd worden.

Totaal komt het volume op  $204 \text{ m}^2 + 1.100 \text{ m}^2 = 1.300 \text{ m}^2$  dat kan worden gebruikt voor woonzorg. Vanuit de Stay Okay is 165 m<sup>2</sup> beschikbaar door uitruil van rood. Dit betekent dat er een tekort van 105 m<sup>2</sup> ontstaat. Partijen achten dit een aanvaardbare overschrijding omdat op deze wijze invulling gegeven kan worden aan zowel de wensen van de gemeente Veenendaal (behoud van de Juliahoeve) als aan de mogelijkheden een goed renderende woonzorginstelling te ontwikkelen. Ook past het binnen art. 4.4. van de Provinciale Verordening.



*Bebouwing zandheuvelweg 5*

### **Locatie 2. Oude Veensegrindweg, naast huisnummer 66 (Bosje van Wartou)**

#### **Opgave**

#### **Bosje van Wartou omvormen tot hotelaccomodatie.**

#### **Onderbouwing/achtergrondinformatie**

Het bosje van Wartou beslaat 1,3 ha. Volgens de Boswet dient bij het kappen van bos elders te worden gecompenseerd. Deze compensatie zal met een extra factor op grond van de PRV art. 5.2 met bijbehorende bijlage op het landgoed, op de vrijkomende ruimte bij de Stay Okay (locatie 3), plaatsvinden. Locatie 2 ligt vlakbij Kwintelooyen: Dit gebied wordt verder ontwikkeld voor recreatie. Er komt een poort voor het

Nationale park met informatiecentrum, klimbos en mogelijk horecagelegenheid en accommodatie. Afstemming is noodzakelijk en biedt voor alle partijen kansen. Gemeente Rhenen en de provincie zijn positief over deze ontwikkeling, zeker nu er mogelijkheden zijn ontstaan om de binnen de EHS gelegen hotelbestemming achter residence Rhenen over te hevelen naar buiten de EHS.

### Oppervlakte bebouwing

Op deze locatie, liggend buiten de EHS kan een hotelvoorziening worden gebouwd met een bebouwd oppervlak van circa 1.900 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een kamergrootte van 40 m<sup>2</sup> bvo, kunnen er in een bouwlaag 47 hotelkamers worden gerealiseerd. Als de begane grond wordt gebruikt voor restaurant, bar, receptie, zalen etc. bepaalt het aantal bouwlagen het aantal hotelkamers. Drie bouwlagen resulteert in 141 kamers. Het aantal bouwlagen is hiermee afgestemd op bebouwing in de omgeving, zoals de bebouwing van Rhenendael. Voor de uiterlijke verschijningsvorm zou het recentelijk bij de Holle Boom bij Overberg gemeente Utrechtse Heuvelrug gerealiseerde hotel als referentie kunnen dienen.

Door uitruil van rood kan de 1.900 m<sup>2</sup> toe te voegen bebouwing worden afgetrokken van ontwikkellocatie 3: Veenendaalsestraatweg 65. Totale bouwoppervlak 2.518 m<sup>2</sup>-1.900 m<sup>2</sup> = 618 m<sup>2</sup> die overblijft voor de andere ontwikkellocaties.



*Bosje van Wartou*

### Locatie 3. Veenendaalsestraatweg 65

#### Opgave

De huidige bestemming dagrecreatie en verblijfsrecreatie grotendeels opheffen en slopen van de bestaande bebouwing ten behoeve van een grotendeels groene invulling en ontwikkeling van enkele levensloopbestendige recreatiebungalows. De groene invulling zal vorm krijgen door het realiseren van een bomenkathedraal onder andere ten behoeve van huwelijksvoltrekkingen. Het aanwezige openluchttheater zal worden gerestaureerd en aangepast aan de eisen van deze tijd.

#### Onderbouwing/achtergrondinformatie

Stay Okay heeft een verplichting tot sloop van de gebouwen najaar 2011. Het terrein dient formeel schoon van gebouwen en "inplantklaar" te worden opgeleverd voor bebouwing. In de toekomst kunnen op deze

plek drie levensloop- en kringloopbestendige recreiewoningen worden geëxploiteerd. De woningen zijn rolstoelvriendelijk, ecologisch duurzaam en gericht op familievakanties. De twee bestaande woningen (bedrijfswoning en entreewoning) behoeven niet te worden afgebroken om kapitaalvernietiging te voorkomen. Drie vakantiewoningen zullen aansluiten bij het concept van “Gastvrije landgoederen” in de trend van historie, sfeer en ruimte.

Er is het streven om op deze locatie een bomenkathedraal te realiseren. Deze bomenkathedraal dient ter versterking van het natuur- en cultuurhistorisch karakter van het landgoed. De bomen die geplant worden dienen in dit verband tevens ter compensatie van de verwijdering van bomen als gevolg van de plannen voor het bosje van Wartou. Een eerste lay out van de bomenkathedraal is gebaseerd op de plattegrond van de Cunerakerk in Rhenen. Een passende extra functie van de plek zou kunnen zijn die van trouwlocatie. Tevens wordt het openluchttheater gerenoveerd en gerestaureerd zodat deze locatie voor mensen in de omgeving een meer publieke functie kan krijgen.

### **Oppervlakte bebouwing**

Het huidige bestemmingsvlak van de bestemming verblijfsrecreatie betreft: 10.070 m<sup>2</sup>. het totale terrein is 2,9 ha groot. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan mag in principe 25% = 2.518 m<sup>2</sup> worden bebouwd. Voor een recreatiebungalow is een oppervlak van 90 m<sup>2</sup> gangbaar. Voor nieuwbouw van drie recreatiebungalows betekent dit 3 x 90 = 270 m<sup>2</sup>. Continuering van het bedrijfswoning (120 m<sup>2</sup>) en het entreewoning (63 m<sup>2</sup>) kost 183 m<sup>2</sup>. Door uitrui van rood blijft er dus nog 2.518 - 453 = 2.065 m<sup>2</sup> over voor de andere ontwikkellocaties.



*Stayokay*

### **Integrale benadering**

Zoals al uit bovenstaande blijkt is op de drie locaties gezamenlijk, uitrui van rode vierkante meters mogelijk. Op locatie 3 blijft 2.066 m<sup>2</sup> over. Bij ontwikkeling van locatie 1 is: 165 m<sup>2</sup> nodig en bij ontwikkeling van locatie 2: 1.900 m<sup>2</sup>. De drie locaties kunnen op deze wijze min of meer m<sup>2</sup> neutraal worden ontwikkeld.

Indien ontwikkeling van deze drie locaties plaatsvindt zijn partiele herzieningen van de bestemmingsplannen van de gemeente Veenendaal en Rhenen nodig. Om een goede coördinatie van dit proces te krijgen, gaat de voorkeur uit naar het maken van een provinciaal inpassingsplan (zie convenant overweging G).

Overzichtkaart Landgoed Prattenburg

**provincie Utrecht**

**Convenant Landgoed Prattenburg**

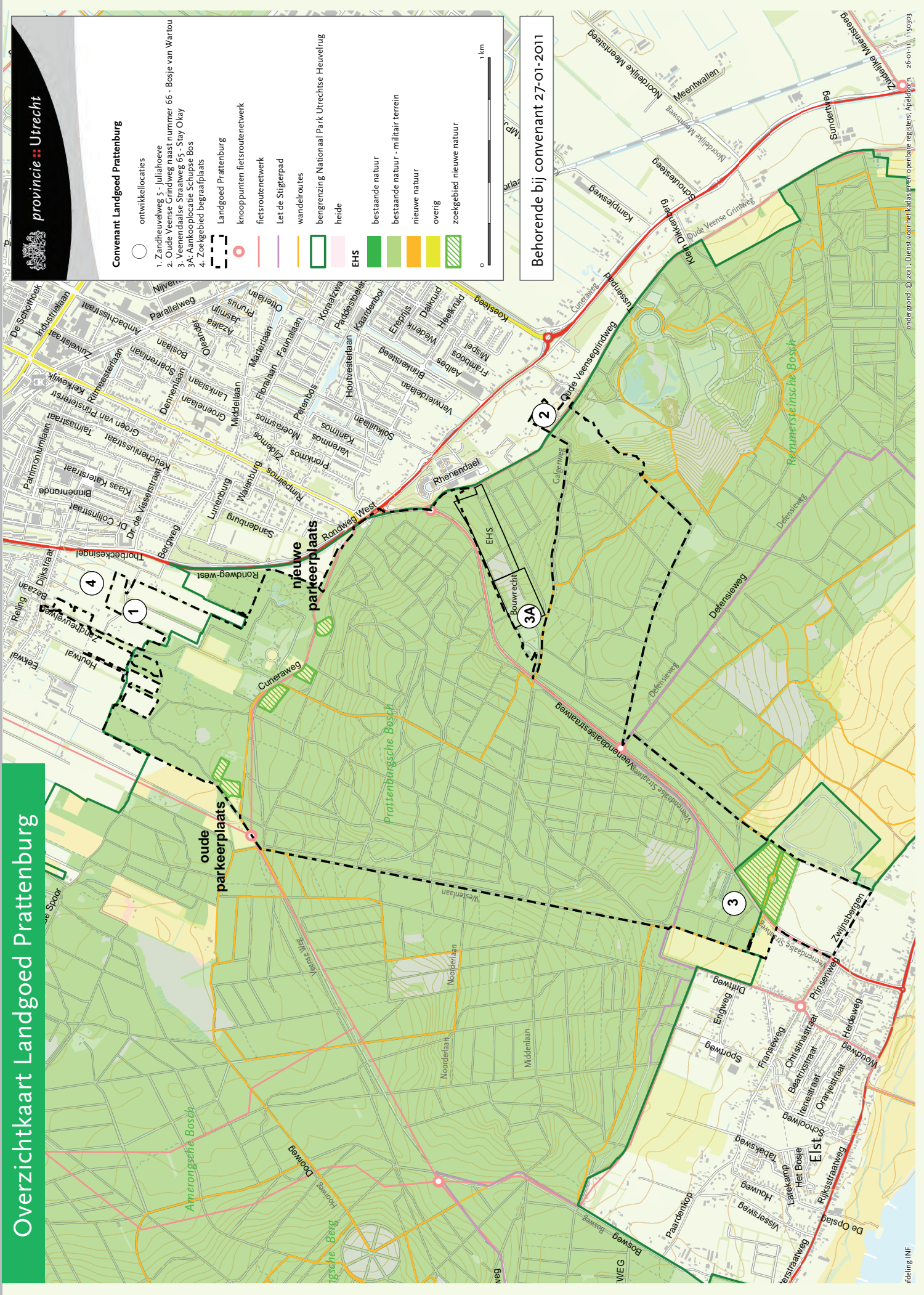
- ontwikkellocaties
- 1. Zandheuveelweg 5 - Juliahoeve
- 2. Oude Veense Grindweg traast nummer 66 - Bosje van Wartou
- 3. Veenendaalse Straatweg 65 - Stay Okay
- 3A. Aankoppellocatie Schulpse Bos
- 4. Zoekgebied begraaftplaats

**Landgoed Prattenburg**

- knooppunten fietsroutenetwerk
- fietsroutenetwerk
- Let de Stigterpad
- wandelroutes
- bengrenzing Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug
- heide
- bestaande natuur
- bestaande natuur - militair terrein
- nieuwe natuur
- overig
- zoekgebied nieuwe natuur

1 km

Behorende bij convenant 27-01-2011









# CONVENANT *Landgoed Prattenburg*

Provincie Utrecht  
Postbus 80300  
3508 TH Utrecht  
T: 030-258 9111

[www.provincie-utrecht.nl](http://www.provincie-utrecht.nl)

***Samen maken we Utrecht mooier***