

**College van Gedeputeerde Staten  
statenvoorstel**

DATUM	1 november 2016	NUMMER PS	PS2016RGW15
AFDELING	FLO	COMMISSIE	RGW
STELLER	M. van Gessel/ A. Heinhuis	DOORKIESNUMMER	
DOCUMENTNUMMER	819E12BC	PORTEFEUILLEHOUDER	Van den Berg

---

**Titel** : Vaststelling inpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016

---

### **Inhoudsopgave**

Ontwerpbesluit pag. 4 en 5

Toelichting pag. 6 en 7

Bijlage(n):

1. Nota van zienswijzen ontwerp inpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016 en ambtshalve wijzigingen.
  2. Inpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016.
- 

Aan Provinciale Staten,

### **Inleiding**

Ter vaststelling wordt het inpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016 aangeboden. Op 31 oktober 2011 heeft u besloten om een inpassingsplan op te stellen voor het landgoed Prattenburg om op een drietal locaties in de gemeente Rhenen en Veenendaal ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het doel is om de economische draagkracht van het landgoed te versterken om duurzame instandhouding van één van de grootste particuliere landgoederen van Utrecht mogelijk te maken. Daarnaast worden er bestaande bouwrechten op een locatie in de EHS deels naar buiten de EHS gebracht.

### *Voorgeschiedenis*

De gemeenten Rhenen en Veenendaal, het landgoed Prattenburg en de provincie hebben op 8 februari 2011 een convenant ondertekend met als doelstelling dat partijen intensief gaan samenwerken om het landgoed te voorzien van economische dragers met als doel duurzame instandhouding van een van de grootste particuliere landgoederen van Utrecht. In het convenant is het volgende afgesproken:

- Locatie 1: Juliahoeve - Zandheuvelweg 5, Veenendaal. Het voormalig agrarisch bedrijf Juliahoeve omvormen tot woon-zorgaccommodatie.
- Locatie 2: Bosje van Wartou - Oude Veensegrindweg naast nr. 66, Rhenen: omvormen tot hotelaccommodatie.
- Locatie 3: Eikelkamp (voormalige Stay Okay) -Veenendaalsestraatweg 65, Rhenen: intensief gebruik als dagrecreatie en verblijfsrecreatie beëindigen, geheel amoveren van de bestaande bebouwing met uitzondering van het openluchttheater ten behoeve van een groene invulling en de ontwikkeling van 5 levensloopbestendige en duurzame recreatiewoningen.
- Locatie 3A: Schupse Bos, Rhenen. Bestemming horeca en bouwvergunning voor een hotel verwijderen om zo ongewenste bebouwing in de EHS te voorkomen.

Na de terinzagelegging van het voorontwerp inpassingsplan bleek er een wens van de gemeenteraad van Rhenen en omwonenden te liggen om de Oude Veensegrindweg autoluw te houden. Hiermee ontstond een

ontsluitingsprobleem voor het hotel. Om uit deze impasse te komen is uiteindelijk door de convenantpartijen voorgesteld om tot een herverdeling van ontwikkellocaties binnen het convenant Prattenburg te komen. Voorgesteld is een uitruil tussen het hotel op locatie Bosje van Wartou en de (recreatie) woningen op de Stay Okay locatie en om de woonzorgvoorziening (waar geen vraag meer naar is) op locatie Juliahoeve te wijzigen in woningen. Met dit voorstel hebben partijen ingestemd. Omdat er voor een heel nieuwe ruimtelijke oplossing is gekozen moest er een nieuw inpassingsplan worden gemaakt.

In het nieuwe inpassingsplan worden de volgende ruimtelijke ontwikkelingen voorzien:

Locatie 1: Juliahoeve - Zandheувelweg 5, Veenendaal. Het voormalig agrarisch bedrijf Juliahoeve omvormen tot 3 woningen.

Locatie 2: Bosje van Wartou - Oude Veensegrindweg naast nr. 66. Rhenen: omvormen ten behoeve van 4 woningen.

Locatie 3: Eikelkamp (voormalige Stay Okay) -Veenendaalsestraatweg 65, Rhenen: intensief gebruik als dagre creatie en verblijfsrecreatie beëindigen, geheel amoveren van de bestaande bebouwing met uitzondering van het openluchttheater ten behoeve van een groene invulling en de ontwikkeling van een (zorg) hotel.

Locatie 3A: Schupse Bos, Rhenen. Bestemming horeca en bouwvergunning voor een hotel verwijderen om zo ongewenste bebouwing in de EHS te voorkomen.

#### *Essentie / samenvatting*

Op 15 december 2015 hebben wij het voorontwerpinpassingsplan vastgesteld en vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg. Op 4 april 2016 hebben vertegenwoordigers van de raden van de gemeenten Rhenen en Veenendaal gebruik gemaakt van de gelegenheid ten overstaan van u hun opvattingen over het voorontwerp-inpassingsplan kenbaar te maken.

Op 24 mei 2016 hebben wij het ontwerpinpassingsplan vastgesteld en besloten dit plan ter inzage te leggen. Dit besluit is ter kennisname naar de Statencommissie RGW gestuurd. De gemeentebesturen van Rhenen en Veenendaal hebben een kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpinpassingsplan ontvangen. Tijdens de terinzageleggingstermijn zijn een vijftal zienswijzen ingediend door particulieren. Op 29 augustus 2016 heeft u de mogelijkheid geboden de indieners van zienswijzen te horen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen stellen wij u voor om het inpassingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen betreffen ondergeschikte onderdelen die verduidelijkingen aanbrengen.

#### *Meetbaar / beoogd beleidseffect*

Het bieden van een planologisch-juridisch kader om de bouw van een hotel en enkele woningen op het landgoed Prattenburg mogelijk te maken met als doel duurzame instandhouding van één van de grootste particuliere landgoederen van Utrecht.

#### **Financiële consequenties**

Het voorliggende voorstel heeft geen financiële consequenties. Met de landgoedeigenaar en de provincie is een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhalen van kosten die niet voor rekening van de provincie zijn.

#### **Bestuurlijke dilemma's / politieke gevoeligheid**

Geen.

#### **Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven**

In verband met de ontsluitingsproblematiek voor het geplande hotel op de locatie Bosje van Wartou heeft er een uitruil van functies plaatsgevonden die als economische drager werden voorgesteld in het convenant. Deze staan hiervoor onder de inleiding, voorgeschiedenis, beschreven.

#### **Effecten op duurzaamheid**

De voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen hebben tot doel een duurzame instandhouding van het landgoed. Ook zal de nieuw te realiseren bebouwing van duurzame materialen worden uitgevoerd.

Voorgesteld wordt het inpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016, met planidentificatie NL.IMRO.9926.IP1601Prattenburg-VA01, gewijzigd vast te stellen.

Gedeputeerde Staten,

Voorzitter,

Secretaris,

## Besluit

Provinciale Staten van Utrecht in vergadering bijeen op maandag 12 december 2016;

gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van 1 november 2016, afdeling FLO, nummer 819E1301 met betrekking tot het inpassingsplan Prattenburg 2016;

Overwegende;

dat omtrent het voorontwerpinpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016 overleg is gevoerd met de overlegpartners, te weten de gemeenten Rhenen en Veenendaal, Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, Waterschap Vallei en Veluwe en Rijkswaterstaat Midden Nederland. De reacties zijn samengevat in de bij het inpassingsplan behorende "Nota van vooroverleg";

dat het ontwerp van het inpassingsplan met ingang van 9 juni 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van de terinzagelegging een openbare bekendmaking heeft plaatsgevonden overeenkomstig de wettelijke bepalingen;

dat de tegen het ontwerpinpassingsplan ingediende zienswijzen met daarop een reactie zijn weergegeven in de "Nota zienswijzen ontwerpinpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016 en ambtshalve wijzigingen";

dat zowel de toelichting, regels en plankaart van het inpassingsplan zijn verduidelijkt/aangevuld ten opzichte van het ontwerpinpassingsplan, naar aanleiding van de zienswijzen dan wel ambtshalve;

dat de aanpassingen van de toelichting, regels en plankaart van ondergeschikte aard zijn;

dat de Wet ruimtelijke ordening ingevolge artikel 3.26, lid 5 voorschrijft dat een tijdstip moet worden bepaald tot uitsluiting van de bevoegdheid van de gemeenteraad tot vaststelling van een bestemmingsplan voor de in het inpassingsplan betrokken gronden;

dat er een tijdstip wordt bepaald waarbinnen de gemeenteraad van Rhenen en Veenendaal niet tot vaststelling van een bestemmingsplan mag overgaan voor de in het inpassingsplan betrokken gronden;

dat het gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is ten behoeve van het inpassingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Gelet op het vorenstaande;

besluiten:

### ARTIKEL 1

1. het inpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016 met planidentificatie NL.IMR0.9926.IP1601Prattenburg-VA01 vast te stellen;
2. de "Nota zienswijzen ontwerpinpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016 en ambtshalve wijzigingen" vast te stellen;

## ARTIKEL 2

1. de gemeenteraden van Rhenen en Veenendaal gedurende een periode van tien jaren na vaststelling van dit inpassingsplan uit te sluiten van de bevoegdheid een bestemmingsplan vast te stellen voor de gronden waarop dit inpassingsplan betrekking heeft;
2. het eerste lid van dit artikel niet van toepassing te laten zijn indien de gemeenteraden van Rhenen en Veenendaal een bestemmingsplan vaststelt dat voorziet in de realisatie van het inpassingsplan zoals neergelegd in de regels van het inpassingsplan, genoemd in artikel 1, lid 1;

## ARTIKEL 3

op grond van artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.25 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het inpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016.

Voorzitter,

Griffier,

## **Toelichting**

### **1. Wettelijke grondslag**

Inpassingsplan: artikel 3.26 Wet ruimtelijke ordening.

### **2. Beoogd effect**

Het planologisch-juridisch kader bieden om de voorgenomen ruimtelijke ingrepen, die verband houden met realisatie van afspraken die in het convenant landgoed Prattenburg zijn opgenomen, te kunnen uitvoeren.

### **3. Effecten op duurzaamheid**

De voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen hebben tot doel een duurzame instandhouding van het landgoed. Ook zal de nieuw te realiseren bebouwing van duurzame materialen worden uitgevoerd.

### **4. Argumenten**

Op 31 oktober 2011 heeft u besloten om voor het Landgoed Prattenburg een inpassingsplan op te stellen om het landgoed van economische dragers te voorzien met als doel duurzame instandhouding van één van de grootste particuliere landgoederen van Utrecht.

### **5. Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

### **6. Financiën**

Het voorliggende voorstel heeft geen financiële consequenties. De eventuele planschade en de financiering en realisatie komen ten laste van de landgoedeigenaar. Dit is in een anterieure overeenkomst formeel vastgelegd (ondertekend 14 oktober 2016).

### **7. Realisatie**

De realisatie van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen zal door de landgoedeigenaar plaatsvinden.

### **8. Juridisch**

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-inpassingsplan zijn van ondergeschikte aard.

### **9. Europa**

Niet van toepassing.

### **10. Communicatie**

Conform artikel 3.8, lid 4 Wro zal er een bekendmaking van de terinzagelegging van het vastgestelde inpassingsplan worden gepubliceerd.

### **11. Bijlagen**

- Inpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016, inclusief bijlagen.
- Nota zienswijzen ontwerp-inpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016 en ambtshalve wijzigingen.

## **Artikelsgewijze toelichting**

Artikel 1, lid 1.

Het plan dient vastgesteld te worden. Het vastgestelde inpassingsplan is digitaal raadpleegbaar op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het plan heeft de ID-code NL.IMR0.9926.IP1601Prattenburg-VA01.

Artikel 1, lid 2

De Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en de daaruit voortkomende wijzigingen is als aparte bijlage bij het besluit opgenomen. Met dit beslispunt wordt deze nota expliciet vastgesteld.

Artikel 2, lid 1

De Wet ruimtelijke ordening schrijft in artikel 3.26, lid 5 voor dat een tijdstip moet worden bepaald tot uitsluiting van de bevoegdheid van de gemeenteraad tot vaststelling van een bestemmingsplan voor de in het inpassingsplan betrokken gronden. Bij uw overwegingen wordt aangegeven dat het bepalen van uitsluiting van genoemde bevoegdheid noodzakelijk is.

Artikel 2, lid 2

Indien de gemeenten Rhenen en Veenendaal een bestemmingsplan vaststelt dat het plangebied van het voorliggende inpassingsplan betreft en dit niet in strijd is met het inpassingsplan, geldt de uitsluiting van genoemde bevoegdheid niet.

Artikel 3

Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden omdat de realisering geheel ten laste van de landgoedeigenaar komt. Dit is in een anterieure overeenkomst formeel vastgelegd (ondertekend 14 oktober 2016).