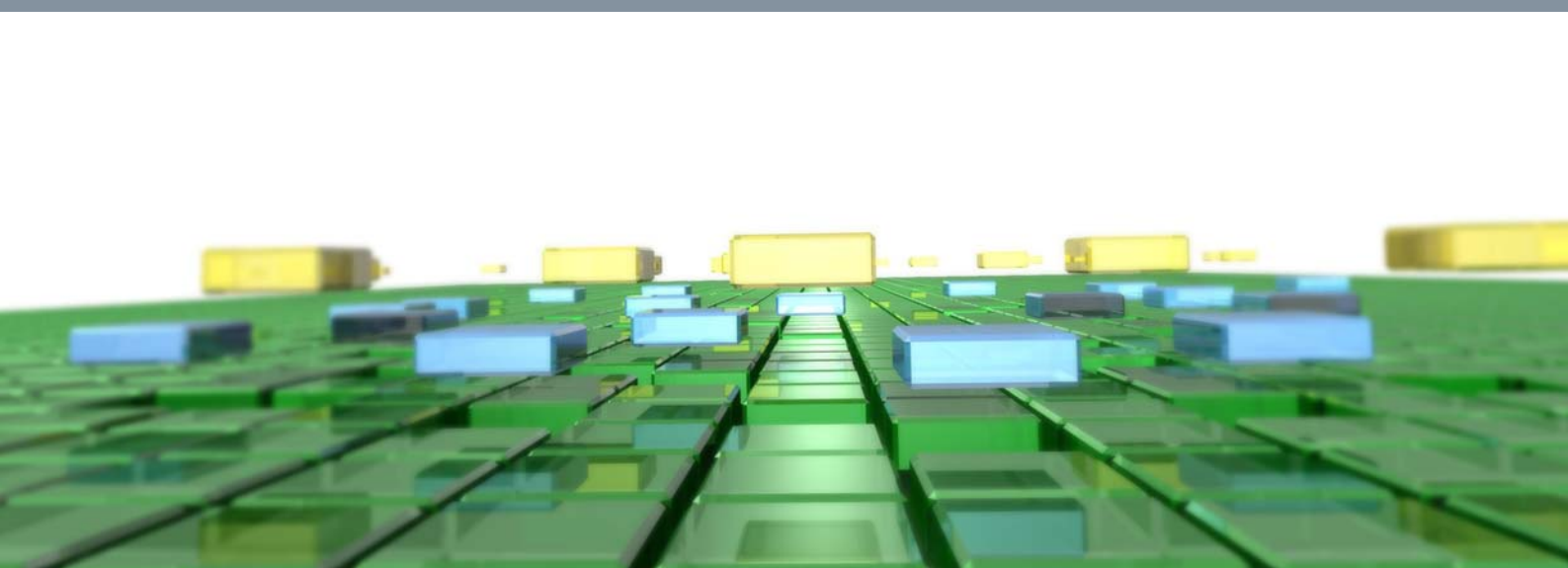


Inpassingsplan Landgoed Prattenburg

Provincie Utrecht

Voorontwerp



Inpassingsplan Landgoed Prattenburg

Provincie Utrecht

Voorontwerp

Rapportnummer:	212x01033.072572_1_2
Datum:	3 april 2013
Contactpersonen opdrachtgever:	mevrouw A. Heinhuis, mevrouw M. van Gessel en mevrouw N. Gerrits (provincie Utrecht)
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Chantal Zegers, Ellen van den Oetelaar, Rob van Dijk
Concept:	4 februari 2013
Voorontwerp:	20 maart 2013
Ontwerp:	
Vaststelling:	
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	BRO Abstract 4

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	7
1.1 Achtergrond	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	10
1.3 Leeswijzer	11
2. HUIDIGE SITUATIE	13
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	13
2.2 Vigerende bestemmingsplannen	21
3. BELEID	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Rijksbeleid	23
3.3 Provinciaal beleid	26
3.4 Regionaal beleid	33
3.5 Gemeentelijk beleid	34
3.5.1 Gemeente Veenendaal	34
3.5.2 Gemeente Rhenen	37
4. TOEKOMSTIGE SITUATIE	41
5. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Archeologie	45
5.3 Landschappelijke en cultuurhistorie waarden	46
5.4 Bodem	49
5.5 Externe veiligheid	50
5.6 Natuur	51
5.7 Geluid	54
5.8 Luchtkwaliteit	55
5.9 Waterhuishouding	56
5.10 Bedrijven en milieuzonering	56
5.11 Verkeer en parkeren	59
5.12 Kabels en leidingen	62
5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	63

6. JURIDISCHE PLANOPZET	65
6.1 Systematiek	65
6.1.1 Inleidende regels	66
6.1.2 Bestemmingen	66
6.1.3 Algemene regels	67
6.2 Systematiek per bestemming	68
7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	71
7.1 Kostenverhaal	71
7.2 Economische uitvoerbaarheid	72
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	73
8.1 Inleiding	73
8.2 Inspraak	73
8.3 Overleg	73
8.4 Vaststellingsprocedure	74
8.5 Beroep	74
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Archeologisch bureauonderzoek	
Bijlage 2: Cultuurhistorisch rapport	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	
Bijlage 4: Verkennend natuurwaardenonderzoeken	
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 6: Luchtkwaliteitonderzoek	
Bijlage 7: Watertoets	
Bijlage 8: Memo quickscan geur	
Bijlage 9: Verkeersberekening inrit locatie Eikelkamp	

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Landgoed Prattenburg is gelegen in twee gemeenten aan de oostkant van de Utrechtse Heuvelrug, in de gemeente Rhenen (circa 415 ha) en Veenendaal (circa 17 ha). Het landgoed is 432 ha groot. Daarvan is ruim 380 ha bos, ruim 19 ha park en kleine heideterreinen. De overige circa 30 ha bestaat uit landbouwgrond. Het bos en het park vormen een aaneengesloten geheel. Het bosgebied is opengesteld voor bezoekers, het park is uitsluitend op aanvraag voor groepen te bezichtigen. Het bos grenst aan de westzijde aan een gebied van Staatsbosbeheer, ten zuiden aan dat van het Utrechts Landschap en ten oosten aan Landgoed de Dikkenberg met het recreatiegebied Kwintelooyen. Het landgoed is – met uitzondering van 100 ha oostelijk van de Veenendaalsestraatweg – vrijwillig toegetreden tot het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Het overgrote deel van het landgoed is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Er is een convenant gesloten tussen Landgoed Prattenburg BV, provincie Utrecht, gemeente Rhenen en gemeente Veenendaal (d.d. 18 februari 2011). De doelstelling van dit convenant Landgoed Prattenburg is dat de vier partijen intensief samenwerken om het landgoed te voorzien van economische dragers met als doel duurzame instandhouding van één van de grootste particuliere landgoederen van Utrecht. Centraal in het convenant staat een integrale benadering, waarbij gebruik gemaakt wordt van het principe van uitwisselbaarheid van bebouwing. Daarnaast zijn de bestaande bouwrechten binnen de EHS naar buiten de EHS gebracht en is de regeling functieverandering ten behoeve van woonzorgvoorzieningen toegepast.

Voor drie locaties wordt omgezien naar nieuwe economische dragers. In het convenant is de opgave voor de drie ontwikkelingslocaties op landgoed Prattenburg nader uitgewerkt:

1. Locatie 1 Juliahoeve – Zandheuvelweg 5: 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.

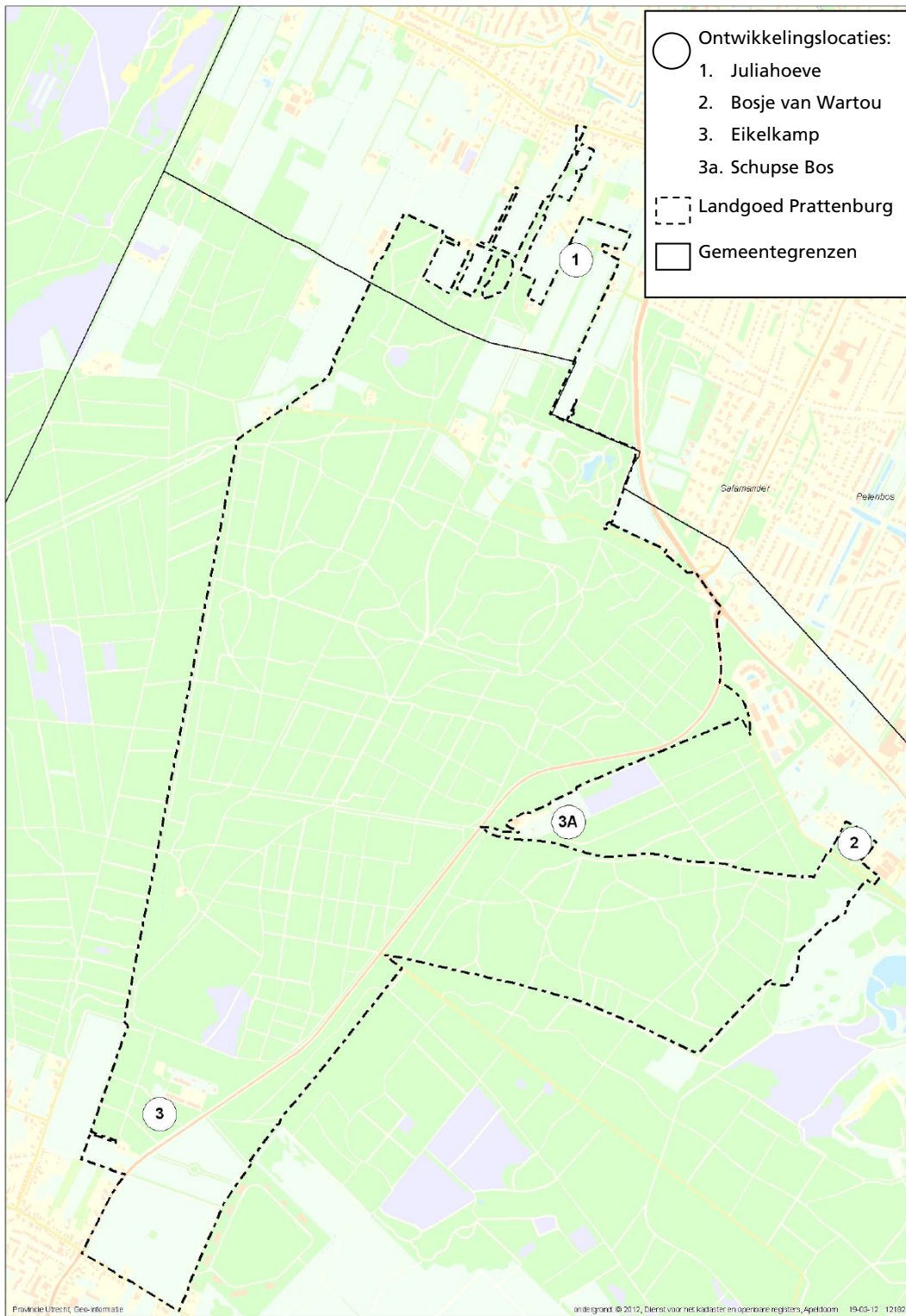
Het oppervlak van het bestaande bedrijf is 1.034 m² (bedrijfsbebouwing 830 m² en Juliahoeve 204 m²). Met toepassing van provinciale Regeling functieverandering woon-zorgvoorzieningen mag hiervan 100% worden herbestemd voor woon-zorg.

Om een rendabele zorginstelling te kunnen realiseren is de gewenste oppervlakte 1.100 m² (twee volumes van 550 m² elk). Uitgangspunt voor de gemeente Veenendaal is dat in principe teruggebouwd mag worden wat er staat, waarbij behoud van de Juliahoeve (204 m²) het uitgangspunt is. Dan zou 830 m² kunnen worden gebruikt voor de woon-zorg (2 units van 415 m²). Dit wordt niet toereikend geacht voor de beoogde ontwikkeling. Uiteindelijk is besloten dat toevoeging van volume aanvaardbaar is, mits rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in samenhang met de landschappelijke context. Totaal komt het volume aan woon-zorg dan uit op $1.100 + 204 \text{ m}^2 = 1.300 \text{ m}^2$. Dit is 270 m² meer dan het uitgangspunt van de gemeente Veenendaal (nl. 830 m²). Vanuit de locatie Eikelkamp is 168 m² beschikbaar door uitruil van rood. Dit betekent nog een tekort van 102 m². Alle 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.

2. Locatie 2 Bosje van Wartou – Oude Veensegrindweg, naast nr. 66: bosje van Wartou omvormen tot kleine hotelaccommodatie. Gemeente Rhenen en de provincie zijn positief over een hotel op deze locatie, zeker nu een binnen de EHS gelegen hotelbestemming (locatie 3, het oude Stay Okay) overgeheveld kan worden naar buiten de EHS. Dit is ook in overeenstemming met het gemeentelijk beleid zoals vastgesteld in het 'Beleids- en Actieplan Recreatie en Toerisme, Gemeente Rhenen'. Hierin wordt gestreefd naar behoud van Stay Okay. Als dat niet lukt wordt de ambitie uitgesproken elders binnen de gemeente een hotelvoorziening te realiseren (zie verder paragraaf 3.5.2 en hoofdstuk 4 van deze toelichting).

Op deze locatie is een bebouwd oppervlak van maximaal 1.900 m² toegestaan met een gebouw van maximaal 3 bouwlagen. Het aantal bouwlagen is hiermee afgestemd op bebouwing in de omgeving. Door uitruil van rood kan de 1.900 m² toe te voegen bebouwing worden afgetrokken van locatie 3, waar het totale bouwoppervlak 2.518 m² bedraagt. Het restant aan bouwoppervlak (618 m²) kan gebruikt worden op andere ontwikkellocaties.

3. Locatie 3 Eikelkamp – Veenendaalsestraatweg 65: intensief gebruik als dagrecreatie en verblijfsrecreatie beëindigen; geheel amoveren van de locatie met uitzondering van het openluchttheater ten behoeve van een groene invulling en ontwikkeling van vijf levensloopbestendige en duurzame recreatiebungalows. Deze bungalows zullen landschappelijk ingepast worden. De groene invul-



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing landgoed en ontwikkelingslocaties

ling zal uitgevoerd worden in de vorm van een bomenkathedraal die ook kan worden ingezet voor huwelijksvoltrekkingen en andere evenementen. Het aanwezige openluchttheater zal worden gerestaureerd en aangepast aan de eisen van deze tijd.

Het bestemmingsvlak van de bestemming 'Verblijfsrecreatie' betrof 10.070 m². Het totale terrein is 2,9 ha groot. Op basis van het gemeentelijk beleid mag in principe 25% = 2.158 m² worden bebouwd. Daarnaast bevonden zich op het terrein een bedrijfswoning (120 m²) en de entreewoning (63 m²). Deze zijn inmiddels gesloopt. Voor een recreatiewoning is een oppervlak van 90 m² gangbaar. Uitgaande van 5 recreatiewoningen betekent dit 450 m². Door uitruil van rood blijft er nog 2.518 – 450 = 2.068 m² over voor andere ontwikkelingslocaties. Hiervan gaat 1.900 m² naar locatie 2 (Bosje van Wartou) en 168 m² naar locatie 1 (Juliahoeve).

- 3A. locatie 3A Schupse Bos: De op 3 april 1990 aan Het Schupse Bos BV verstrekte vergunning voor het bouwen van een hotel is door de gemeente Rhenen ingetrokken. Hiermee wordt voorkomen dat thans bestuurlijk ongewenste hotelbouw in de EHS in de gemeente Rhenen plaats kan hebben. In onderhavig inpassingsplan zal de hotelbestemming van het Schupse Bos (locatie 3A) omgezet worden in de bestemming Bos zodat veiliggesteld wordt dat deze gronden ten dienste van de EHS gebruikt worden.

Zoals uit bovenstaande blijkt is op drie locaties gezamenlijk uitruil van rode vierkante meters mogelijk. De drie locaties kunnen min of meer m² neutraal worden ontwikkeld.

De voorgestane ontwikkelingen zijn niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen van de gemeenten Veenendaal en Rhenen. Besloten is – mede vanwege de integrale benadering – een provinciaal inpassingsplan op te stellen om de strijdigheid met de bestemmingsplannen op te heffen.

BRO is gevraagd om voor de vier locaties dit inpassingsplan op te stellen waarmee bovengenoemde ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het onderhavige inpassingsplan bestaat uit vier deelgebieden:

- Locatie 1 – Juliahoeve: deze locatie is gesitueerd aan de Zandheuvelweg 5 in de gemeente Veenendaal;
- Locatie 2 – Bosje van Wartou: deze locatie is gesitueerd aan de Oude Veen-segrindweg, naast nr. 66 in de gemeente Rhenen;

- Locatie 3 – Eikelkamp: deze locatie is gesitueerd aan de Veenendaalsestraatweg 65 in de gemeente Rhenen;
- Locatie 3A – Schupse Bos: deze locatie is gesitueerd in de nabijheid van Veenendaalsestraatweg 50 in de gemeente Rhenen.

Op afbeelding 1 is een kaart afgebeeld waarop de ligging van de vier deelgebieden is aangeduid. In het volgende hoofdstuk, met de beschrijving van de huidige situatie, is per deelgebied een meer gedetailleerdere weergave van de ligging en de begrenzing van de gebieden weergegeven. De exacte begrenzing van de gebieden is ingetekend op de verbeelding behorende bij dit inpassingsplan.

1.3 Leeswijzer

Het voorliggende inpassingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het inpassingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit inpassingsplan is opgebouwd uit een achttal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Huidige situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkelingen in lijn zijn met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het inpassingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkelingen die voorliggend inpassingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kunnen worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe de ontwikkelingen juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de financiële haalbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit inpassingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Algemeen – historie landgoed Prattenburg

Landgoed Prattenburg is sinds het eind van de 17^e eeuw in bezit van de familie Van Asch van Wijck en omvat naast een hoofdhuis (kasteel) met verschillende opstallen uitgestrekte natuurgebieden waarvan hoofdzakelijk bos. Het huis, oorspronkelijk een versterkte boerderij, werd reeds in 1474 genoemd onder de naam Prattenborch. Het huidige huis waarvan de vierkante toren op een middeleeuws fundament berust, is in 1887 gebouwd. Rond deze periode is ook het park aangelegd, terwijl de lanenstructuur van oudere datum is.

Het landgoed beslaat ruim 430 ha en ligt tussen de bebouwde kom van Veenendaal en Elst in. Meerdere generaties geleden is de familie Van Asch van Wijck begonnen heide te bebossen. Behalve omvangrijke heidevelden waren er in die periode onbeschermde cultuurgronden en restantjes bos. Opvolgende generaties van de familie hebben hieruit het landgoed Prattenburg ontwikkeld met de huidige landschappelijke karakteristieken. Bossen zijn aangelegd en houtopbrengsten werden en worden benut om opnieuw bomen te planten. Vlak na de oorlog heeft midden in het landgoed een kaalslag plaatsgevonden toen 90 ha bos werd gevorderd. De familie heeft die percelen herplant met grove den met daartussen loofhouten lanen en op basis van nieuwe opvattingen over de stabiliteit en natuurwaarden van het bos dit tot een waardevol element van het landgoed gemaakt.

Naast het bosbeheer heeft ook de landbouw een essentiële rol gespeeld voor het behoud van de cultuurhistorische waarde van het landgoed. De landbouwpercelen, in totaal circa 30 ha en grotendeels in eigen beheer onderhouden, zijn omgeven door loofhouten lanen en –houtwallen.



Afbeelding 2: Globale ligging en begrenzing (rood kader) locatie 1 – Juliahoeve

Locatie 1 – Juliahoeve

De Juliahoeve is een boerderij die aan de noordzijde van het landgoed Prattenburg is gelegen, op het grondgebied van de gemeente Veenendaal. Het hoofdgebouw De Juliahoeve is door de gemeente Veenendaal aangewezen als gemeentelijk monument. Dit besluit is nog niet onherroepelijk. De Juliahoeve is een van de boerderijen op het Landgoed Prattenburg (naast de Cunerahoeve en de Ursulahoeve). De boerderij ligt iets afzijdig van het Kasteel en is gelegen aan de Zandheuvelweg in Veenendaal. Op afbeelding 2 is de globale ligging van de locatie in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van de locatie in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van de locatie is ingetekend op de verbeelding van dit inpassingsplan.

Op het terrein zijn enkele solitaire bomen aanwezig, daarnaast zijn er weinig tot geen opgaande begroeiingen. Rondom het terrein zijn wel verscheidene opgaande structuren aanwezig, zoals een goed ontwikkelde houtwal aan de westzijde van het terrein (deze ligt buiten het plangebied van onderhavig inpassingsplan). Ten oosten van het terrein kunnen wandelaars lopen over een wandelpad.



Afbeelding 3: Globale ligging en begrenzing (rood kader) locatie 2 – Bosje van Wartou

Locatie 2 – Bosje van Wartou

Dit perceel is een appendix van het landgoed grenzend aan de noordoostzijde van de Oude Veensegrindweg in de gemeente Rhenen. Op afbeelding 3 is de globale ligging van de locatie in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van de locatie in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van de locatie is ingetekend op de verbeelding van dit inpassingsplan.

Het perceel valt buiten het gebied van de ecologische hoofdstructuur. Het perceel ligt tegen het landgoed aan dat zich van daaruit uitstrekt in de richting van de Amerongse Berg en Elst. Het bosje bestaat uit naaldhout met enige onderbegroeiing.



Afbeelding 4: Globale ligging en begrenzing (rood kader) locatie 3 – Eikelkamp

Locatie 3 – Eikelkamp

De locatie Eikelkamp bevindt zich aan Veenendaalsestraatweg 65 in de gemeente Rhenen. Op afbeelding 4 is de globale ligging van de locatie in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van de locatie in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van de locatie is ingetekend op de verbeelding van dit inpassingsplan.

Eind 2011 liep het huurcontract af met hostelketen Stay Okay, die lange tijd de barakken op dit terrein heeft benut als jeugdherberg. In overeenstemming met het huurcontract heeft de huurder de gebouwen geamoveerd en het terrein ontruimd opgeleverd.

Alle gebouwen zijn recent gesloopt. Wel is nog steeds een openluchttheater aanwezig, dat een onderdeel vormde van de voorzieningen van de jeugdherberg. Ook bevindt zich er de nodige boombeplanting, waaronder enkele zeer fraaie exemplaren. Verder is de haagbeplanting aan de zuid- en westrand van het terrein nog aanwezig.



Afbeelding 5: Globale ligging en begrenzing (rood kader) locatie 3A – Schupse Bos

Locatie 3A – Schupse Bos

De locatie Schupse Bos bevindt zich in de nabijheid van het perceel aan Veenendaal-sestraatweg 50 in de gemeente Rhenen. Op afbeelding 5 is de globale ligging van de locatie in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van de locatie in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van de locatie is ingetekend op de verbeelding van dit inpassingsplan.

In de huidige situatie gaat het om een braakliggend terrein, dat niet beplant is. Er zijn geen noemenswaardige opgaande structuren aanwezig. Het perceel kent nu nog een hotelbestemming met een bouwvlak voor een hotel.

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment gelden voor locatie 1 – Juliahoeve twee bestemmingsplannen van de gemeente Veenendaal. Dit betreft het bestemmingsplan “Herziening bestemmingsplan landelijk gebied” en het bestemmingsplan “Herziening bestemmingsplan “landelijk gebied”, correctieve herziening””. Het eerste bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Veenendaal op 23 januari 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Utrecht op 7 juli 1992. Het tweede bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Veenendaal op 19 november 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Utrecht op 28 juni 1988. Daarnaast is voor het buitengebied van gemeente Veenendaal een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling, dit is echter nog niet vigerend.

Voor de locaties 2 – Bosje van Wartou, 3 – Eikelkamp en 3a – Schupse Bos is het bestemmingsplan “Rhenen buitengebied 2010” van de gemeente Rhenen het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen op 10 november 2011. Daarnaast is het bestemmingsplan “Rhenen buitengebied 2010, partiële herziening 2012” in ontwikkeling, dit is echter nog niet vigerend.

Met onderhavig inpassingsplan zullen de vier gebieden wijzigen van bestemming.

3. BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Het ruimtelijke beleid op de diverse schaalniveaus wordt besproken. De benoemde aandachtspunten zijn van belang voor het nieuwe inpassingsplan.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Utrecht zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoudeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmings- en inpassingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt

bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Wat betreft de ecologische hoofdstructuur worden in titel 2.10 van het Barro enkele regels gesteld. Bij provinciale verordening dienen gebieden aangewezen te worden, die de ecologische hoofdstructuur vormen. Van die gebieden dienen de wezenlijke kenmerken en waarden te worden aangewezen. In de verordening dient een beschermingsregime te worden opgenomen. De bescherming geschiedt via het bestemmingsplan (of inpassingsplan).

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmings- en inpassingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het inpassingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoed zijn.

Het Barro heeft geen directe vloed op het inpassingsplan. Wel is er een indirecte werking. Immers het Barro verplicht provincies gebieden aan te wijzen die de ecologische hoofdstructuur vormen. Dit heeft de provincie Utrecht gedaan en delen van het plan liggen binnen deze EHS. Verder in de toelichting komt dit uitgebreid aan de orde.

Anders omgaan met water, waterbeleid voor de 21^{ste} Eeuw

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben het Waterbeleid 21^{ste} Eeuw² ontwikkeld. Dit beleid springt in op het veranderende klimaat en de wateroverlast die daarvan het gevolg kan zijn, als er niks gebeurt.

De kern van het waterbeleid is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dit betekent dat er nu al maatregelen worden genomen om overlast in de toekomst te voorkomen. In het landschap en in de stad moet meer ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers in woonwijken. De beleidsgedachte van Waterbeheer 21^{ste} Eeuw ('ruimte maken voor water') is de basis van het waterbeheer op nationaal, regionaal en lokaal niveau.

² December 2000.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het kabinet Balkenende IV heeft het Nationaal Waterplan in december 2009 vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

De beleidsvoornemens in het waterplan worden gepresenteerd in vijf thema's: waterveiligheid, watertekort, zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en het gebruik van water. De beleidsdoelen van het Nationaal Waterplan worden verder uitgewerkt in het provinciale waterbeleid en de waterbeheerplannen van waterschappen. Hierin staan concrete uitgangspunten voor ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op de wateraspecten voor onderhavig inpasingsplan.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie³ (PRS) beschrijft de provincie hun ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Ze geven aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels geven zij uitvoering aan hun beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid heeft de provincie 2 prioritaire keuzes gemaakt; inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Dit zijn de twee hoofdkeuzes bij de concretisering, omdat deze opgaven het meest bijdragen aan hoe de provincie de leefbaarheid van hun grondgebied wil vergroten. Ze vormen de focus waarmee de provincie de hoofdlijnen van hun ruimtelijk beleid wil insteken. Vanuit de hoofdlijnen en prioritaire keuzes zijn er drie pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling; een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De samenhang in de fysieke leefomgeving is groot. Zo heeft de ontwikkeling van de landbouw vaak directe gevolgen voor natuur en landschap, en hebben de stedelijke ontwikkelingen directe gevolgen voor bereikbaarheid. Maar ook tussen de diverse opgaven voor stad, ommelanden en

³ Vastgesteld op 4 februari 2013.

landelijk gebied is directe samenhang. Daar doorheen geweven zit het generieke belang van duurzaamheid. Een duurzame leefomgeving is ook een vestigingsfactor, naar verwachting één van toenemende betekenis. Om binnen deze samenhang een zorgvuldige ruimtelijke afweging te kunnen maken, past de provincie in hun ruimtelijk beleid de lagenbenadering toe.

Naast meer samenhang zal ook sprake zijn van een verschuiving van de ruimtelijke dynamiek. Deze zal zich steeds minder richten op groei en uitbreiding van de nu nog onbebouwde ruimte, en in toenemende mate op hergebruik en aanpassing van de bestaande ruimte. Het realiseren van ruimtelijke kwaliteit zal hier een nog belangrijker opgave worden.

Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug

Met het oog op de waterwinningen voor drinkwater en de kwelstromen naar omliggende natuurgebieden beschermt de provincie de grondwaterkwaliteit in het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Er moet worden voorkomen dat binnen dit gebied ruimtelijke plannen een verslechtering van de grondwaterkwaliteit veroorzaken. Gemeenten moeten in hun bestemmingsplan regels opnemen ter bescherming van het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug.

Overstroombaar gebied

Grote delen van de provincie liggen in overstroombare gebieden van Nederrijn, Lek en het Eemmeer. De provincie wil overstromingen voorkomen. Maar als het toch misgaat, willen ze wel goed voorbereid zijn. Het is belangrijk dat kwetsbare en vitale objecten en grootschalige woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor kleinschalige woonwijken en bedrijventerreinen. Door een goed doordachte locatiekeuze en inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. Daarom verplicht de provincie bij nieuwe bouwlocaties en nieuw grondgebruik in het ruimtelijk plan aan te geven hoe rekening gehouden wordt met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's).

CHS - Archeologie

De provincie Utrecht kent een grote cultuurhistorische variatie. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling. Het beleid van de provincie richt zich op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem ('in situ'). Als ruimtelijke ingrepen onvermijdelijk zijn vraagt de provincie aandacht voor het op goede wijze uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Landschap Utrechtse Heuvelrug

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vraagt de provincie aandacht voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug wil de provincie in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van die EHS. De provincie wil de EHS in Utrecht behouden en verder ontwikkelen. Hiervoor beschermen zij deze gebieden en willen zij tot 2021 1.500 ha nieuwe natuurgebieden realiseren. De provincie zorgt er voor dat zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Dit doen zij via het beschermingsregime "nee, tenzij".

Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van de EHS niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- Uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies. Kleinschalige ontwikkelingen in de EHS zijn mogelijk mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden.
- Plussen en minnen / mitigeren. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS.
- Herbegrenzing van de EHS. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de EHS.
- Saldobenadering. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

Landbouwgebied

In de landbouwgebieden bevindt zich vooral melkveehouderij en (koudegrond) fruitteelt. Deze biedt de provincie binnen voorwaarden van milieu, biodiversiteit en landschap voldoende groeirimte. In de landbouwgebieden is landbouw de hoofdgebruiker, maar vindt ook menging met andere functies plaats. Het beleid voor andere dan agrarische functies is vooral gericht op landschappelijke en recreatieve kwaliteit van deze gebieden en op het realiseren van natuur in groene contouren.

gebieden en van recreatie in recreatiezones. De blijvende landbouw mag in haar functioneren geen hinder ondervinden van de natuur- en recreatieontwikkeling in deze gebieden.

Doorwerking plangebied

De vier locaties liggen in het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Locatie 1 ligt daarnaast ook in overstroombaar gebied. De voorgestane ontwikkelingen zijn van dien aard, dat er geen sprake is van invloed op de grondwaterkwaliteit en ook niet van een toename van het overstromingsrisico (van belang voor locatie 1). In de wartertoets (zie paragraaf 5.9 en bijlage 7) wordt aangegeven dat er geen sprake zal zijn van verontreiniging van grondwater.

De vier locaties liggen binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur – Archeologie. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan. Door middel van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Archeologie – 2' worden de archeologische waarden in voldoende mate beschermd (zie ook paragraaf 6.2).

De vier locaties liggen binnen Landschap Utrechtse Heuvelrug. De ontwikkelingen binnen de locaties tasten de landschappelijke waarden echter niet aan. In paragraaf 5.3 wordt hier nader op ingegaan. Door middel van een dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' worden de cultuurhistorische en landschappelijke waarden ook in de toekomst beschermd (zie ook paragraaf 6.2).

Locatie 3 – Eikelkamp en locatie 3A – Schupse Bos liggen daarnaast binnen de EHS. De ontwikkelingen binnen deze locaties tasten de ecologische waarden niet aan, deze worden daar juist door versterkt. In paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkelingen die met onderhavig inpassingsplan mogelijk worden gemaakt op deze locaties, in lijn zijn met het provinciale beleid uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Provinciale verordening

Doel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening⁴ (PRV) is om een aantal provinciale belangen (zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie) te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, stellen Provinciale Staten regels omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen.

⁴ Vastgesteld op 4 februari 2013.

De volgende regels uit de PRV zijn van belang voor onderhavig inpassingsplan:

- Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden beschermen bij functiewijzigingen.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het grondwaterkwaliteit rekening is gehouden.
- Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits is voldaan aan de voorwaarde dat de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed wordt behouden en versterkt.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.
- De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Indien uit de beschrijving blijkt dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten, wordt een mobiliteitstoets zoals beschreven in bijlage Mobiliteitstoets uitgevoerd.
- Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die verstedelijking⁵ toestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkelingen betrekking hebben op en in overeenstemming zijn met de volgende artikelen: artikel 2.10 Cultuurhistorische hoofdstructuur, artikel 3.2 Toekomstige woonlocatie, artikel 3.4 Toekomstig bedrijventerrein, artikel 4.1 Eiland van Schalkwijk, artikel 4.4 Bebouwingsenclaves en –linten, artikel 4.5 Woonschepen, artikel 4.6 Bestaande niet-agrarische bedrijven, artikel 4.7 Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing, artikel 4.11 Ecologische hoofdstructuur, artikel 4.12 Groene contour, artikel 4.16 Recreatiezone, artikel 4.17 Bovenlokaal recreatieterrein, en plaatsvinden in de daartoe aangewezen gebieden.
- Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing toestaan dat de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een andere bedrijfsmatige functie krijgen, mits is voldaan aan de voorwaarde dat het bouwperceel niet optimaal gesitueerd en uitgerust is voor de grondgebonden landbouw. Met uitzondering van de historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning wordt de op-

⁵ Onder verstedelijking wordt in de PRV het volgende verstaan: nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Onder het begrip verstedelijking vallen niet complexen ten behoeve van verblijfsrecreatie die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

pervlakte van de overige bedrijfsgebouwen gereduceerd met ten minste 50%, tenzij het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening en er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht anders dan ter vervanging van bestaande bebouwing. Nieuwe bebouwing is alleen mogelijk wanneer de nieuwe bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is en deze noodzakelijk is voor een goede zorgverlening.

- Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap (voor Utrechtse Heuvelrug zijn dit: robuuste eenheid, reliëfbeleving en extreme historische gelaagdheid). De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan.
- Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen, in stand houden en ontwikkelen.
- Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, tenzij:
 1. er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken;
 2. negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:
 - compensatie plaatsvindt in natura in de omgeving van de ruimtelijke ingreep;
 - het ruimtelijk plan waarin de compensatie wordt geregeld, gelijktijdig wordt vastgesteld met het ruimtelijk plan waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt, tenzij verzekerd is dat de compensatie wordt gerealiseerd;
 - de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken.
 3. voor zover compensatie in natura niet mogelijk is in de omgeving en elders ook niet mogelijk is, moet de resterende schade financieel worden gecompenseerd.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden.
- Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die permanente bewoning van recreatiewoningen uitsluit.

Doorwerking plangebied

In de onderhavige toelichting van het inpassingsplan en in de bijbehorende regels is rekening gehouden met bovenstaande regels uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening en voor zover relevant toegepast.

De voorgestane ontwikkelingen die met onderhavig inpassingsplan mogelijk worden gemaakt op de vier locaties, zijn conform het provinciale beleid uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 Richting Robuust

In het Utrechtse Provinciale Waterplan⁶ wordt een toekomstverkenning uitgevoerd naar de ontwikkelingen en trends waarmee rekening gehouden moet worden houden in het Utrechtse waterbeleid.

Samengevat ziet de provincie Utrecht zich geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. Dynamiek in het klimaat en in de watersystemen. Maar ook een toenemende dynamiek in de maatschappij. De provincie heeft de volgende opgaven voor de lange en korte termijn geformuleerd:

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico.
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat.

De provincie zet in op de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen. Daarnaast blijft op korte termijn aandacht geboden voor actuele problemen. Bestaande kwaliteiten moeten daarbij worden geborgd. Een goede verdeling van taken en verantwoordelijkheden staat daarbij voorop.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op de wateraspecten voor onderhavig inpassingsplan.

Grondwaterplan

Het Grondwaterplan beschrijft hoe de provincie Utrecht in de periode 2008 tot en met 2013 de voorraad zoet grondwater beschermt en het gebruik ervan in goede banen leidt. Het uitgangspunt is dat de hoeveelheid en de kwaliteit van grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur.

Het Grondwaterplan brengt al de grondwatertaken, die voorheen beschreven stonden in afzonderlijke plannen, voor het eerst bijeen. Door het beleid voor kwantiteit en kwaliteit samen te voegen, wordt het grondwaterbeheer in meer samenhang behandeld. Het Grondwaterplan is een uitwerking van en een aanvulling op het Waterhuisplan en het Milieubeleidsplan.

⁶ Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 Richting Robuust. Provincie Utrecht, 29 september 2009.

Doorwerking plangebied

De grondwaterbeschermingszones uit de provinciale milieuverordening dienen zichtbaar gemaakt te worden in bestemmingsplannen (en dus ook in dit inpassingsplan). Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de regels uit de provinciale verordening. Een en ander is niet van toepassing op het plangebied. In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op de wateraspecten voor onderhavig inpassingsplan.

3.4 Regionaal beleid

Waterbeheersplan 2010-2015

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Vallei en Veluwe beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die zij in die periode wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe het waterschap zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. De plannen zijn gebundeld in de drie programma's Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op de wateraspecten voor onderhavig inpassingsplan.

Structuurvisie WERV

De regio omvat bestuurskundig de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal. De regionale structuurvisie WERV⁷ omvat een structuurbeeld voor 2015 en een voor 2030. Beide houden rekening met de landschappelijke onderlegger. Tot 2015 wordt stedelijke uitleg gezien in reeds vastgelegde gebieden en door inbreiding in bestaand stedelijk gebied. Tot 2030 zijn zoekgebieden wonen/werken aangegeven in gebieden die nu nog tot het buitengebied behoren.

Voor 2030 zijn er groene contouren getrokken rond waardevolle groengebieden. Deze geven de maximale bandbreedte voor verstedelijking aan geredeneerd vanuit het landschap. Het is niet de bedoeling het gebied buiten de groene contouren volledig te bebouwen, maar goed ingepaste kleine ontwikkelingen met behoud van landschappelijke waarden zijn mogelijk.

Op de Utrechtse Heuvelrug ligt voor wat betreft verblijfsrecreatie het accent op kwaliteitsverbetering, diversificatie en herschikking van functies, waarbij ook sane-

⁷ Maart 2005.

ring of uitplaatsing naar minder kwetsbaar gebied aan de orde kan zijn. Nieuwe accommodatie of uitbreiding van bestaande wordt voornamelijk voorbehouden aan de gemeente Rhenen. Binnen het WERV-verband moet Rhenen zich verder kunnen profileren als recreatiegemeente met een divers en hoogwaardig aanbod. Publiekstrekkers als Ouwehands Dierenpark en de natuurgebieden de Grebbeberg, Utrechtse Heuvelrug en Blauwe Kamer bieden kansen om juist in Rhenen het aanbod aan verblijfsrecreatie te vergroten. Buiten de Veluwe en de Heuvelrug is uitbreiding van de verblijfsrecreatie goed denkbaar. Wel wordt daarbij voornamelijk gedacht aan kleinschalige ontwikkelingen (zoals kamperen bij de boer, bed and breakfast) en hotelaccommodatie in de steden.

Doorwerking plangebied

Op de structuurbeelden van 2015 en 2030 zijn locatie 1 - Juliahoeve, locatie 3 - Eikelkamp en locatie 3A – Schupse Bos aangeduid als Bos. Aangezien de voorgestane ontwikkelingen kleine ontwikkelingen betreft waarbij landschappelijke waarden behouden blijven dan wel versterkt worden, zijn deze in overeenstemming met het beleid uit de Structuurvisie WERV. Locatie 2 – Bosje van Wartou is aangeduid als Cultuurontwikkeling en recreatie. Aangezien hier een hotelaccommodatie ontwikkeld wordt, is ook dit in lijn met het beleid uit de Structuurvisie WERV.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Gemeente Veenendaal

Het beleid van gemeente Veenendaal is alleen van toepassing op locatie 1 – Juliahoeve, aangezien deze het enige deelgebied binnen het grondgebied van gemeente Veenendaal is.

Landschapsontwikkelingsplan

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2007 geeft een visie op de gewenste ontwikkeling van het landschap voor de volgende 10 jaar. De visie is vertaald in een uitvoeringsprogramma, waarin een groot aantal projecten is opgenomen. Doel is deze projecten de komende 10 jaar gefaseerd te realiseren. Het Landschapsontwikkelingsplan is een belangrijk document, wat in 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het biedt handvatten om op vrijwillige basis het landschap te verbeteren. Daarnaast dient het (als een van de) toetsingskader(s) op het moment dat zich een ontwikkeling voordoet, waarvoor een wijzigings- of bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen.

De landschappelijke waarden die het landschapsontwikkelingsplan beschrijft, dienen vastgelegd te worden in het bestemmingsplan. Dit kan door middel van bestemmingen (Groen, Natuur, etc.) en door het verplicht stellen van omgevingsvergunningen

voor bepaalde werkzaamheden. Langs die weg is het bijvoorbeeld mogelijk houtwallen niet zonder meer te laten verdwijnen en te eisen dat ze, nadat werkzaamheden zijn uitgevoerd, bijvoorbeeld weer terugkeren.

De visie gaat uit van relaties met de regio en de nodige samenwerking met buurgemeenten en particulieren om de visie uit te voeren.

- het versterken van de identiteit van de verschillende deelgebieden en voorkomende landschapstypen;
- behouden en ontwikkelen van natuurwaarden en ecologische verbindingzones;
- kansen bieden voor verbreding en functieverandering van agrarische bedrijven. Bij grotere ingrepen wordt een 'groene compensatie' gevraagd;
- duurzaam waterbeheer, met opgaven voor lokale en regionale waterberging;
- versterken van de cultuurhistorische waarden en ontstaansgeschiedenis, in het bijzonder van de Grebbelinie;
- versterken van het recreatief netwerk, in routes en kleinschalige ondersteunende voorzieningen;
- ruimte geven aan groene functies in de omgeving van de Middelbuurtseweg;
- aandacht voor beeldkwaliteit van bebouwing en erven.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de landschapswaarden voor onderhavig inpassingsplan.

Strategische visie Veenendaal 2025

Een van de kwaliteitspijlers zoals genoemd in de Strategische visie Veenendaal 2025 is "Herkenbare stadslandschappen". Dit betekent:

- De prachtige natuur in de omgeving meer laten doorschemeren in Veenendaal;
- Een duidelijker positie van Veenendaal op natuurroutes en het gezicht meer naar het groen brengen;
- De Grift een duidelijke plek geven in Veenendaal (zoals aan de rand bij bijv. de Rode Haan).

Dit betekent niet: bouwen met de rug naar de unieke natuurlijke omgeving en Veenendaal geen duidelijke positie geven op de fiets-, wandel- en eventueel waterroutes.

De ambitie voor de komende 18 jaar is: "het aanwezige groen behouden waar mensen het gebruiken en waarderen. Een betere benutting van de ligging tussen de mooiste natuurgebieden. Rechtstreekse verbindingen vanuit het centrum en de wijken naar de omgeving. Ook in regionaal verband moet de mooie ligging van Veenendaal tussen de Heuvelrug, de Veluwe en het Binnenveld worden uitgebuit. Veenendaal wil daarmee haar groene en blauwe recreatieve functie versterken.

De acties die hieruit volgen zijn:

- De groene omgeving meer de stad in halen;
- Betere ontsluiting van Binnenveld en Heuvelrug met fiets-, kano-, en wandelroutes;
- "Groene arrangementen" stimuleren in samenwerking met VVV en hotels om verblijfsrecreatie in Veenendaal uit te bouwen;
- Nieuwe recreatieve functies in het buitengebied ontwikkelen met de regionale partners;
- Potenties van Grebbelinie.

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied wordt een woonzorgaccommodatie ontwikkeld. Het beleid uit de Strategische visie Veenendaal 2025 is daarop niet van invloed en andersom zijn de voorgestane ontwikkelingen niet in strijd met het beleid uit de visie.

Structuurvisie Veenendaal 2025

De Structuurvisie Veenendaal 2025 is op 5 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Veenendaal. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke en verkeerskundige visie op Veenendaal in 2025. De visie geeft de hoofdlijnen van de beoogde ontwikkeling weer:

- Zichtbare en sterke historische identiteit
- Woon- en werkgebieden met eigen karakters
- Heldere routes met duidelijke entrees
- Brandpunten in de stad
- Groene stad
- Aantrekkelijke woonwijken
- Goed gebruik van beschikbare ruimte
- Bereikbare economische gebieden
- Een fietsende stad
- Goed openbaar vervoer

De belangrijkste punten van de visie zijn:

Landschapontwikkeling stadsrandzones

Aan de randen van de stad liggen verschillende groengebieden. Zeker in deze randgebieden is, om verrommeling te voorkomen, verdere versterking van de landschappelijke kwaliteiten gewenst en het buitengebied beter bereikbaar maken voor fietsers en voetgangers. Het vastgestelde landschapontwikkelingsplan is hierbij leidend.

Zoekgebieden voor wonen en/of werken

Onderzocht is welke locaties buiten de bestaande stad het beste in aanmerking komen als zoekgebied voor wonen en/of werken. De basis voor dit onderzoek zijn de Structuurvisie WERV en de Strategische Visie Veenendaal 2025. De voorkeur wordt gegeven aan de locaties De Klomp en Zuidoost-Veenendaal.

Zoekgebied Waterberging

Er is op dit moment geen dringende behoefte aan extra bergingscapaciteit. Toch is ervoor gekozen een aantal gebieden aan te wijzen als zoekgebied voor waterberging. Dit betreft ook een gebied voor de opvang van water uit het gebied ten noorden van de A12.

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied wordt een woonzorgaccommodatie ontwikkeld. Het beleid uit de Structuurvisie Veenendaal 2025 is daarop niet van invloed en andersom zijn de voorgestane ontwikkelingen niet in strijd met het beleid uit de visie.

Waterplan Veenendaal 2006

Het waterplan is gezamenlijk met het Waterschap Vallei & Eem en het Waterleidingbedrijf Vitens opgesteld. De doelstelling van het Waterplan is: het komen tot een duurzaam en integraal waterbeheer in Veenendaal, gericht op het behouden en versterken van de functies en kwaliteiten van het water in al zijn facetten voor de langere termijn.

Tevens is aangegeven dat er grofweg 4-8 hectare extra waterberging nodig is. Een bureau is gevraagd dit nader te onderzoeken. Het onderzoek is inmiddels nagenoeg afgerond. Het lijkt erop dat binnen de gemeente Rhenen toch geen extra waterberging noodzakelijk is. Hierover wordt nog overlegd met het Waterschap.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op de wateraspecten voor onderhavig inpassingsplan.

3.5.2 Gemeente Rhenen

Het beleid van gemeente Rhenen is van toepassing op locatie 2 – Bosje van Wartou, locatie 3 – Eikelkamp en locatie 3A – Schupse Bos, aangezien deze deelgebieden binnen het grondgebied van gemeente Rhenen gesitueerd zijn.

Integrale Structuurvisie gemeente Rhenen 2010 – 2020

Deze, nog niet door de gemeenteraad vastgestelde, visie is een globaal, indicatief ruimtelijk plan dat de ruimtelijk relevante besluitvorming op lokaal niveau integreert. Het is van belang om de ruimtelijke koers voor een gebied te bepalen en

vervolgens de ambities van de gemeente te verbeelden in deze visie. De gemeente Rhenen beschikt over vele ambities op het vlak van de ruimtelijke ordening, die een belangrijke rol hebben gespeeld bij de opstelling van deze structuurvisie. Het gaat om de volgende gemeentelijke ambities:

- een groene gemeente waar het goed recreëren is;
- een gemeente die primair bouwt voor de eigen woningbehoefte met woningbouw die past bij schaal en karakter van de drie kernen;
- behoud en versterking van de hoge kwaliteit van het buitengebied;
- benutten van de kansen voor de landbouw, de natuur en het landschap.

De gemeente Rhenen heeft de afgelopen jaren deze ambities in diverse visies en plannen opgenomen en vastgelegd zoals in het Beleids- en actieplan Toerisme en Recreatie, de stedenbouwkundige structuurvisie, de Woonvisie en Verkeersstructuurplan gemeente Rhenen en het Landschap ontwikkelingsplan Binnenveld. Deze beleidsdocumenten vormen de basis voor de Integrale Structuurvisie gemeente Rhenen 2010-2020.

De bestaande bos- en natuurgebieden zijn op de visiekaart aangewezen als 'Bestaande natuur (EHS)'. Voor de aanwijzing van deze gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) als basis genomen. Alle EHS 'bestaande natuur'-gebieden vallen onder deze aanduiding. Het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug is een gebied met grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Zowel op de stuwwal, als op de flanken, waar in beide gevallen ook aardkundige en archeologische waarden liggen, als in de lager gelegen gebieden is er sprake van grote landschappelijke kwaliteit. Het gebied is tevens aangewezen als Nationaal Park. Het behoud van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden is uitgangspunt voor dit deelgebied. Vanuit het WERV (samenwerkingsverband tussen de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal) is het wenselijk om de beleving van de cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden te versterken. Tevens zal worden gestreefd naar versterking en verbinding van de bestaande heideterreinen.

De delen behorende tot de ecologische kernzone, welke veelal samenvalt met de EHS, zijn primair bedoeld voor behoud van een rustige zone voor verblijf en migratie van diersoorten, alsook behoud van de kwetsbaardere open heideterreinen inclusief vennen. Tevens wordt hierin vermeld dat in deze zone de ontwikkeling van de rustiger vormen van recreatie centraal staat. Indien zich mogelijkheden voordoen voor het opheffen van functies die het optimaal ecologisch functioneren beperken, dan heeft dat in deze zone prioriteit. De cultuurhistorische waarden van het gebied bieden goede mogelijkheden voor versterking van de recreatieve beleving. Ontwikkelingen zijn mogelijk op het gebied van extensieve recreatie en natuurrecreatie.

De gemeente zal zich inzetten op het behouden, versterken en tevens het verder ontwikkelen van de toeristisch-recreatieve sector. Op de visiekaart zijn twee gebieden aangeduid als 'concentratie recreatie', dit zijn gebieden waar nu al een hoge concentratie van recreatieve voorzieningen aanwezig zijn. Het betreft het gebied rondom Ouwehands Dierenpark en een gebied ten noorden van de Heuvelrug. Hier wordt de mogelijkheid geboden voor nieuwe grootschalige recreatieve ontwikkelingen, zoals een nieuw recreatief park of een hotel. Van belang daarbij is dat de ontwikkeling van toerisme en recreatie hand in hand gaat met het bewaren van de kernkwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Op de structuurvisiekaart zijn drie gebieden aangewezen voor een toekomstige recreatieve ontwikkeling. Deze zones zijn bedoeld om te komen tot een optimale integratie van natuur- en recreatiefuncties waaronder verblijfsrecreatie. Het gaat om een zone ten noorden van de Heuvelrug, ten zuiden van Rhenen en een ten noorden van Elst. De gebieden voor recreatie ontwikkelingen hebben nu veelal een recreatieve of andere functie, zoals agrarisch of natuur. In de toekomst zou het echter gewenst zijn om deze gebieden in de recreatieve sector (verder) te ontwikkelen en hier recreatieve ontwikkelingen toe te staan naast de bestaande functie. Hiermee kan de huidige functie in de toekomst in betekenis afnemen en de recreatieve betekenis toenemen.

Doorwerking plangebied

Aangezien de voorgestane ontwikkelingen kleine ontwikkelingen betreft waarbij landschappelijke waarden behouden blijven dan wel versterkt worden, zijn deze in overeenstemming met het beleid uit deze Structuurvisie.

Beleids- en Actieplan Recreatie en Toerisme gemeente Rhenen

De gemeenteraad van Rhenen heeft medio 2009 het Beleids- en Actieplan Recreatie en Toerisme gemeente Rhenen (BAP) vastgesteld. Eén van de gewenste projecten daarin is het realiseren van een hotelaccommodatie. Tegelijkertijd speelde destijds het aankomende vertrek van de jeugdherberg Stay Okay⁸, daarmee verloor Rhenen een landelijke trekker.

In het BAP wordt daarom een afzonderlijk punt benoemd: behoud Stay Okay Elst, eventueel elders in de gemeente Rhenen. Ook is de ambitie geformuleerd om van de 13^e plek in de provincie Utrecht met betrekking tot het aantal overnachtingen door te groeien naar een plek tussen de 5 en 10.

⁸ In dit inpassingsplan wordt dit de locatie 3 Eikelkamp genoemd.

Doorwerking plangebied

Door het vertrek van Stay Okay zijn 220 overnachtingsplekken in de sfeer van verblijfsrecreatie verdwenen. Jaarlijks was Stay Okay goed voor 60.000 overnachtingen binnen de gemeente Rhenen. Door de door de gemeente gewenste hotelaccommodatie te situeren op het terrein van Bosje van Wartou wordt bereikt dat de overnachtingscapaciteit buiten de EHS, maar binnen de gemeente Rhenen, (voor een deel) behouden blijft. Daarmee wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten uit het BAP.

4. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Locatie 1 – Juliahoeve

Het terrein van de Juliahoeve biedt zeer goede mogelijkheden voor een kleinschalige zorginstelling. Om dit te realiseren kan een ruim aantal te slopen opstallen (ex agrarisch gebruik) worden ingebracht voor een functiewijziging in het kader van de rehabilitatie van het gehele complex en omgeving.

De bedoeling is dat op deze locatie woonzorgvoorzieningen worden gerealiseerd met activiteiten, die daaraan gelieerd zijn, zoals een theetuin en mogelijkheden voor dagbesteding passend bij het landelijk gebied, zoals moestuin, dierenverzorging etc.. Daarnaast is ook ondergeschikte detailhandel van ter plaatse gemaakte en/of geteelde producten toegestaan. Overige vormen van detailhandel worden niet mogelijk gemaakt.

Daarbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- Respecteren van de bestaande (noord-zuid) houtwallen (deze liggen buiten het plangebied van onderhavig inpassingsplan).
- Zoveel mogelijk behouden en versterken van de bestaande beplanting langs de Zandheuvelweg.
- Behoud van de Juliahoeve als gemeentelijk monument (het besluit van de gemeente Veenendaal tot het aanwijzen van de Juliahoeve als gemeentelijk monument is nog niet onherroepelijk).
- Maximaal 25 zorgeenheden met een bruto oppervlak van maximaal 70 m².
- Bebouwing in één bouwlaag met een kap. Maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter.
- Maximale oppervlakte aan bebouwing is 1300 m² (inclusief de Juliahoeve).
- De bestaande Juliahoeve als 'ankerpunt' aan de Zandheuvelweg: dit is een 'intermediair' tussen de landelijke weg en gebouwen met een grotere schaal. De Juliahoeve moet los komen te staan van de overige bebouwing op het terrein. De nieuwe bebouwing moet gerealiseerd worden in minimaal 2 gebouwen; één groot nieuw gebouw is dus niet toegestaan.
- Parkeren op eigen terrein.

De gronden van deze locatie zijn in eigendom bij het Landgoed Prattenburg. Het is de bedoeling dat een maatschappelijke instelling de woonzorgvoorziening ontwikkelt en bouwt. Momenteel is nog geen instelling gevonden, die dit wil doen. De exacte vormgeving en locatie van de nieuwbouw is dan ook nog niet bekend. Daarom is gekozen voor een nog nader uit te werken bestemming 'Maatschappelijk'. De instelling, die een woonzorgvoorziening wil realiseren heeft zo de vrijheid om -

binnen de randvoorwaarden van de uit te werken bestemming- het plangebied nader in te vullen.

Locatie 2 – Bosje van Wartou

Voor een duurzame instandhouding van het landgoed Prattenburg als cultureel erfgoed is het van belang dat het landgoed beschikt over voldoende economische dragers om zelfredzaam te zijn. Naast het verpachten van de gronden aan een maatschappelijke instelling op de locatie Juliahoeve is een tweede peiler het omvormen van het bosje van Wartou tot een hotelaccommodatie.

Zoals in het vorige hoofdstuk reeds gesteld, heeft de gemeente Rhenen medio 2009 het BAP vastgesteld. Eén van de gewenste projecten in dat plan is het realiseren van een hotelaccommodatie. Dit speelt in het bijzonder in relatie tot het vertrek van de jeugdherberg Stay Okay in Elst. 50 jaar geleden is deze verblijfsaccommodatie met een flinke overnachtingscapaciteit op deze plek gerealiseerd. Toen was er nog geen sprake van de EHS. Intussen is het beleid zodanig gewijzigd, dat intensieve verblijfsrecreatie op deze locatie (locatie 3 – Eikelkamp) aan Veenendaalsestraatweg 65 minder gewenst wordt geacht. Gemeenten, provincie en landgoed Prattenburg hebben aangegeven dit beleid te willen volgen en uitvoering daaraan te willen geven. De gemeente heeft beleidsmatig ingebracht een nieuw hoogwaardige hotelaccommodatie te willen realiseren op een terrein van landgoed Prattenburg. Deze inzet dient – vanuit de gemeentelijke optiek – twee belangen: enerzijds gaat het om het behoud van overnachtingscapaciteit binnen de gemeente Rhenen, anderzijds gaat het om de realisering van die nieuwe capaciteit buiten de EHS.

De volgende uitgangspunten gelden hier:

- Landschappelijk familiehotel/sporthotel in boslocatie.
- Hotel centraal op kavel gesitueerd met ruime bosomranding op eigen terrein.
- Maximaal 141 kamers.
- Maximaal bebouwd oppervlak 1.900 m².
- Goothoogte 11 meter, nokhoogte 14 meter. In de hotelbouw dient rekening te worden gehouden met omvangrijke technische installaties, waardoor de bouwhoogte per verdieping feitelijk wordt bepaald. Uitgaande van vijf meter bouwhoogte voor de begane grond en van een bouwhoogte van drie meter per verdieping, ontstaat er bij drie verdiepingen een totale bouwhoogte van 14 meter. De derde verdieping krijgt een iets terugliggende kap. Een hoogte van 14 meter biedt ook ruimte om technische installaties voor klimaat- en luchtbehandeling op (een beperkt gedeelte van) het dakvlak te plaatsen. De bouwhoogte is goed mogelijk op de locatie, aangezien het de vergelijking met het reeds aanwezige en vrijwel belendende parkcomplex Rhenendael kan doorstaan.
- Geen parkeren in bosomranding.
- Bouwmassa's gegroepeerd rond pleintje.

- Begane grond met algemene functies zoals restaurant, foyer, zalen, fitness/zwembad en keuken etc..
- Verdiepingen met hotelsuites/hotelkamers.

Er wordt een kap van de bomen ter realisering van de hotelvoorziening voorzien. De kap van de bomen wordt, volgens de Boswet, gecompenseerd met de bomen die op locatie Eikelkamp (onder andere in de bomenkathedraal) worden opgenomen.

Locatie 3 – Eikelkamp

Dit terrein wordt zoveel mogelijk 'teruggegeven' aan de natuur.

Het terrein leent zich verder goed voor de volgende twee functies:

1. Maximaal vijf recreatiewoningen.
2. Bomenkathedraal.

Hieronder wordt verder ingegaan op deze functies.

Het doel is om vakantiebungalows te ontwikkelen die tegemoet komen aan de afhankelijke behoeften van de gebruikers. Daarmee moeten de bungalows aantrekkelijk worden voor zowel gezinnen met kleine kinderen als voor oudere gebruikers met fysieke beperkingen die specifieke voorzieningen vergen. Tegelijkertijd is het doel om de bungalows te bouwen op basis van de hoogst mogelijke maatstaven van ecologische duurzaamheid en daarbij mogelijke innovaties in te zetten. De vijf recreatiewoningen mogen worden opgericht ter plaatse van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' zoals is aangegeven op de verbeelding. De maximale oppervlakte van de recreatiewoningen bedraagt 90 m². Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan. Er is één bouwlaag met kap toegestaan.

De realisering van de bomenkathedraal dient ter versterking van het natuur- en cultuurhistorisch karakter van het landgoed. De bomen die geplant worden dienen tevens ter compensatie van de verwijdering van bomen als gevolg van de plannen voor locatie 2 'Het bosje van Wartou'.

Oogmerk is om enkele honderden inheemse bomen (zoals eiken, beuken, etc.) te planten in de vorm van een kathedraal. Door de toppen van de bomen naar elkaar toe te buigen ontstaat een ontworpen lege ruimte, die een groene overkapping vormt en – als het ware - beschutting biedt aan de bezoekers en de gebruikers. Als uitgangspunt voor de plattegrond van de kathedraal is gekozen voor de maatvoering van de Cunerakerk in Rhenen. De verhouding in die maatvoering zal vertrekpunt zijn voor de keuze van de grootte van de bomenkathedraal. De te planten bomen dienen een monumentaal karakter te hebben of te kunnen krijgen. De bomen dienen zoveel mogelijk de volgende kenmerken te bezitten: beeldbepalend, cul-

tuurhistorische waarde, dendrochronologische waarde, ecologische waarde en natuurwaarde.

De functie van de bomenkathedraal is meerledig. De kathedraal is geschikt als plek voor ceremoniële plechtigheden. Dit kan een huwelijksvoltrekking zijn, maar ook een uitvaart. De kathedraal kan eventueel ook in samenhang met het openluchttheater worden gebruikt. De kathedraal kan ook fungeren als groene buitenruimte, zoals bijvoorbeeld voor een toneel- en/of theatervoorstelling, een opera en/of een zomeravondconcert. De beoogde functies hebben als gemeenschappelijk kenmerk, dat gebruik wordt gemaakt van een entourage, die bewust maakt van rust, ruimte, stilte en sereniteit van de Eikelkamp. De belevenis daarvan staat centraal.

De genoemde activiteiten zullen zoveel mogelijk in samenspraak met de gemeenschappen van Rhenen en van Elst worden bepaald. In de regio actief zijnde verenigingen en/of gezelschappen worden uitgenodigd met voorstellen te komen, die inspelen op het groene decor ter plaatse. Het is bovendien mogelijk, dat andere gebruikers met voorstellen komen, die passen in de bovengenoemde criteria.

Gelet op de ligging van de locatie Eikelkamp in de EHS zijn er wel grenzen gesteld aan het gebruik van de bomenkathedraal voor evenementen. Dit om er voor te zorgen dat de evenementen kleinschalig van aard en omvang zijn. Deze grenzen zijn:

- Maximaal vijf evenementen per jaar.
- Geen evenementen in het broedseizoen (het broedseizoen is de periode van 15 maart tot 15 juli).
- De maximale duur van een evenement is maximaal 1 dag.
- Geen nachtelijke activiteiten.
- Maximaal 150 bezoekers per evenement.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein aan de voorzijde van het terrein, nabij de Veendendaalseweg.
- Voorzieningen, die nodig zijn voor het kunnen uitoefenen van de functies, hebben een tijdelijk karakter. Per plechtigheid, ceremonie of voorstelling wordt opgetuigd (1 dag voor het evenement) en opgeruimd (1 dag na het evenement) Er vindt geen opslag van faciliteiten (zoals sanitaire units, meubilair, apparatuur, etc.) op het terrein plaats.

De gemeente Rhenen maakt een zelfstandige beoordeling van de benodigde evenementenvergunningen voor activiteiten in de bomenkathedraal en/of het openluchttheater.

Locatie 3A – Schupse Bos

Op deze locatie rust nu een bestemming Horeca met een bouwvlak. Deze bestemming wordt er afgehaald en vervangen door de bestemming 'Bos'. Zo blijft dit gebied ook behouden voor de natuur.

5. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

5.1 Inleiding

De milieu- en waardenaspecten, die relevant zijn voor de verschillende ontwikkelingen op het landgoed Prattenburg worden hieronder besproken.

5.2 Archeologie

Algemeen

Bij inpassingsplannen dient rekening gehouden te worden met de in het geding zijnde archeologische waarden in het plangebied. Overheden hebben de mogelijkheid om naar eigen bestuurlijke inzichten om te gaan met de in het geding zijnde archeologische waarden. Een afgewogen besluitvorming gericht op een zorgvuldige omgang met de in het geding zijnde archeologische waarden dient daarbij voor ogen te staan. Van belang daarbij is dat voor een ieder – burgers, vergunningaanvragers en anderen - inzichtelijk wordt op welke wijze de archeologische waarden in het inpassingsplan worden gewogen en worden verankerd als onderdeel van het ruimtelijk ordeningsproces.

Archeologisch vooronderzoek

In een archeologisch bureauonderzoek⁹ is onderzoek gedaan naar (mogelijke) archeologische waarden binnen het de ontwikkelingslocaties. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgt een korte samenvatting van de resultaten van het onderzoek.

Voor alle deellocaties wordt een vervolgonderzoek aan bevolen in de vorm van een verkennend booronderzoek.

Omdat het onderzoek nog niet uitgevoerd is en nog niet is gebleken dat er voor wat betreft archeologie geen belemmeringen zijn, hebben alle vier de deelgebieden een dubbelbestemming om de archeologische waarden te beschermen. Locatie 1 – Juliahoeve heeft conform de regeling van de gemeente Veenendaal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gekregen. Locatie 2 – Bosje van Wartou, locatie 3 – Eikelkamp en locatie 3A – Schupse Bos hebben conform de regeling van de gemeente Rhenen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gekregen.

⁹ Bureauonderzoek voor landgoed Prattenburg te Rhenen, gemeente Rhenen en Veenendaal. ARC, 1 februari 2013.

5.3 Landschappelijke en cultuurhistorie waarden

In het kader van onderhavig inpassingsplan is ook onderzoek gedaan naar landschappelijke en cultuurhistorische waarden in en nabij de deellocaties. Hiervan is verslag gedaan in het 'Cultuurhistorisch onderzoek en Advies'¹⁰, dat als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd. Hieronder volgt een korte samenvatting van de resultaten van het onderzoek.

Locatie 1 – Juliahoeve

De Juliahoeve is een oude boerderijplaats op een veenontginning. Ter plaatse is enige historische bebouwing en beplanting aanwezig. Aan weerszijde van de locatie zijn oude houtwallen en kavelsloten aanwezig, waarvan er één mogelijk een oude turfvaart betreft.



Afbeelding 6: Cultuurhistorische waarden op de locatie Juliahoeve: blauw: historische kavelsloten, mogelijk deels oude turfvaart; bruin: houtwallen; paars: gemeentelijk monument; groene lijn: karakteristieke haag.

¹⁰ Cultuurhistorisch onderzoek en advies, Inpassingsplan Landgoed Prattenburg, Cuijpers Advies, 14 maart 2013.

De Juliahoeve is een gemeentelijk monument; de houten aanbouw aan de linkerzijde behoort niet tot het monument (het besluit van de gemeente Veenendaal tot het aanwijzen van de Juliahoeve als gemeentelijk monument is nog niet onherroepelijk). Aan de straatzijde is een haag. Deze heeft enige karakteristieke waarde doordat het een typisch voorbeeld van een landelijke terreinafscheiding is, onderdeel van het ensemble met de monumentale boerderij en de bocht in de straat op een karakteristieke wijze begeleidt. Gestreefd wordt naar handhaving van een zo groot mogelijk deel van deze haag, waarbij uiteraard wel doorgangen ten behoeve van de achterliggende functies gemaakt mogen worden. Ten zuidwesten van het hoofdgebouw staat een beeldbepalende boom. Gestreefd wordt naar behoud van deze boom. Ten zuiden van het hoofdgebouw bevindt zich een traditionele stal. In 2007 heeft een inventarisatie en selectie van cultuurhistorische waardevolle bebouwing in de gemeente Veenendaal plaatsgevonden. De betreffende varkensstal is daarbij niet geselecteerd als gemeentelijk monument. De reden daarvan is dat de stal niet voldoet aan de voor aanwijzing relevante toetsingscriteria. Zie afbeelding 6 voor een overzicht van de cultuurhistorische waarden op de locatie Juliahoeve.

De overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bij de Juliahoeve hebben ook geen belangrijke karakteristieke waarde en kunnen vanuit cultuurhistorisch oogpunt zonder bezwaar worden geamoveerd.

Locatie 2 – Bosje van Wartou

Het Bosje van Wartou ligt aan de rand van de oude woeste gronden. Ter plaatse was tot in het begin van de twintigste eeuw een schapenstal aanwezig.

Er is op het terrein geen bebouwing meer aanwezig. Er zijn dan ook geen historisch-bouwkundige waarden.

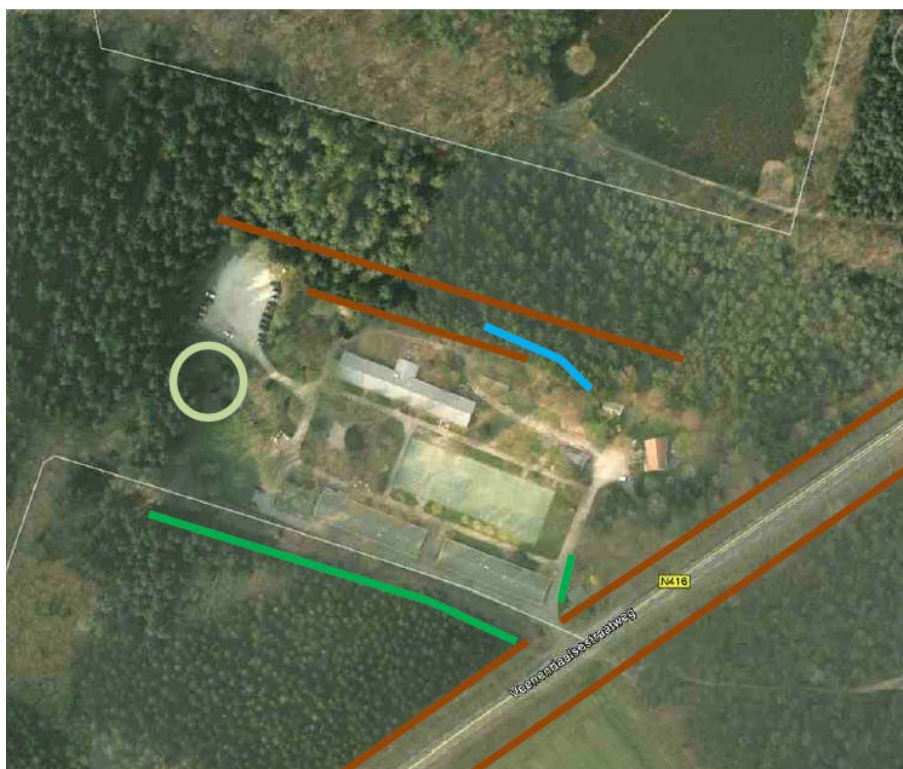
Locatie 3 – Eikelkamp

De locatie Eikelkamp was tot redelijk recent als cultuurgrond in gebruik, later is er een jeugdherberg gebouwd. Een openluchttheater en waardevolle boombeplanting herinneren aan dit gebruik. Op afbeelding 7 zijn de waardevolle restanten aangegeven:

- de bruine lijnen geven restanten van houtwallen langs de Veenendaalsestraatweg aan en de globale ligging van de steilranden op het terrein;
- de blauwe lijn geeft globaal de ligging van een terreindepressie (dit is een laagte in het terrein) aan;
- de groene lijnen de restanten van de haagbeplanting;
- de lichtgroene cirkel de locatie van het openluchttheater;
- de waardevolle boombeplanting is niet afzonderlijk aangegeven.

Locatie 3A – Schupse Bos

De locatie Schupse Bos is in de vroege negentiende eeuw ontgonnen uit de heide, maar niet echt als productiebos gelukt. Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle restanten aanwezig.



Afbeelding 7: De locatie Eikelkamp met aangegeven de waardevolle restanten: de bruine lijnen geven restanten van houtwallen langs de Veenendaalsestraatweg aan en de globale ligging van de steilranden op het terrein; de blauwe lijn geeft globaal de ligging van een terreindepressie aan; de groene lijnen de restanten van de haagbeplanting; de lichtgroene cirkel de locatie van het openluchttheater; de waardevolle boombeplanting is niet afzonderlijk aangegeven.

Conclusie

In het cultuurhistorisch onderzoek wordt geadviseerd ter bescherming van de aanwezige ruimtelijk relevante cultuurhistorische waarden een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' op te nemen. Gelet op de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Rhenen is besloten uit dat plan de dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' over te nemen. Via deze dubbelbestemming worden de cultuurhistorische waarden op voldoende wijze beschermd.

5.4 Bodem

In het kader van dit inpassingsplan is ook onderzoek gedaan naar de bodem. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. Hieronder volgt een samenvatting van de bevindingen. De gronden op locatie 3A – Schupse bos krijgen de bestemming Bos in dit inpassingsplan. Aangezien dit geen gevoelige bestemming in het kader van bodem is, is bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk. Locatie 3A is dan ook niet meegenomen in het onderzoek.

Locatie 1 – Juliahoeve

- De bovengrond is plaatselijk puin en baksteenhoudend.
- Bij de veldinspectie zijn indicatief geen asbestverdachte materialen op het maaiveld waargenomen.
- In de puin- en baksteenhoudende bovengrond komen licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, lood, zink en PAK voor.
- In de zintuiglijk niet verontreinigde boven- en ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetoond.
- In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Locatie 2 – Bosje van Wartou

- De bovengrond is zeer plaatselijk zwak baksteenhoudend.
- Bij de veldinspectie is geconstateerd dat er plaatselijk sprake is van een afvaldump (< 1 m³). Hierbij zijn tevens restanten asbestverdacht materiaal waargenomen.
- In zowel de boven- als en ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetoond.
- De kwaliteit van het grondwater is niet bepaald aangezien dit dieper dan 5 m-mv voorkomt en er geen reden bestaat een verontreiniging in het grondwater te vermoeden.

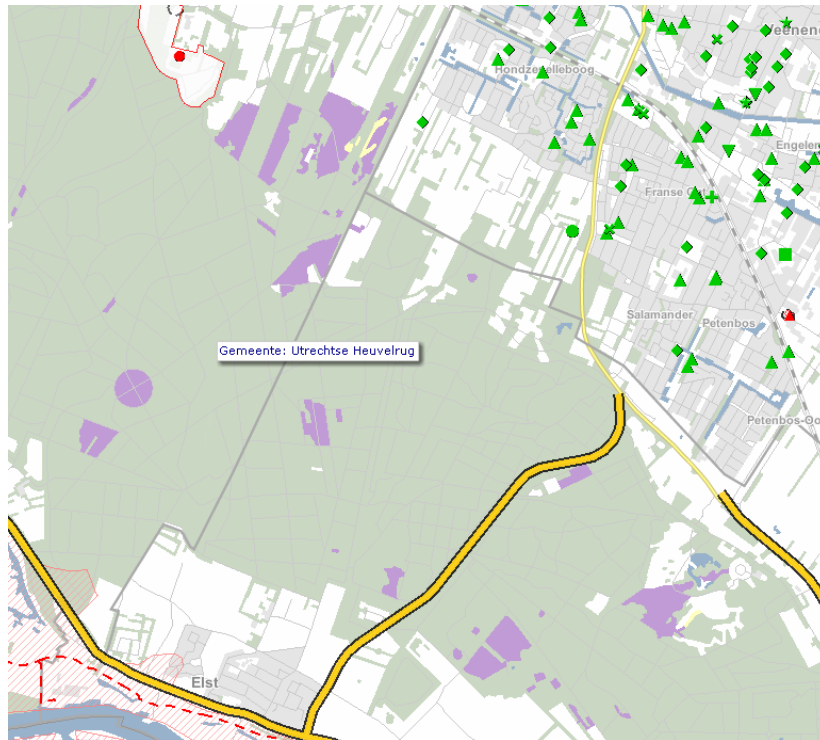
Locatie 3 – Eikelkamp

- De bovengrond is zeer plaatselijk zwak baksteen en kolengruishoudend.
- Bij de veldinspectie is geconstateerd dat er net buiten de onderzoekslocatie asbestverdacht materiaal op het maaiveld aanwezig is.
- De zintuiglijk niet verontreinigde bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PAK, minerale olie en PCB. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- In het zintuiglijk puin- en houtskool bevattende grondmonster is een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Daarnaast zijn zink matig verhoogd en barium en minerale olie licht verhoogd aangetoond.
- De kwaliteit van het grondwater is niet bepaald aangezien dit dieper dan 5 m-mv voorkomt en er geen reden bestaat een verontreiniging in het grondwater te vermoeden.

Voor locatie 3 – Eikelkamp geldt dat de aangetoonde verontreiniging met PAK en zink aanleiding geeft tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar de ernst, aard en omvang van deze verontreiniging. In verband met het aantreffen van asbest verdacht materiaal op of nabij meerdere locaties wordt aanvullend op het verkennend bodemonderzoek een onderzoek asbest in bodem geadviseerd. Deze onderzoeken moeten nog uitgevoerd worden.

5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).



Afbeelding 8: Risicokaart provincie Utrecht

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

De risicokaart van de provincie Utrecht geeft geen risico's aan (zie ook afbeelding 8). Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een risicovol bedrijf.

De ontwikkelingslocaties zijn niet langs een route gevaarlijke stoffen gesitueerd. De route gevaarlijke stoffen is gesitueerd op de Rondweg Oost (Veenendaal). De externe veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen zijn te verwaarlozen.

Er zijn geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen in de omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een buisleiding.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het inpassingsplan.

5.6 Natuur

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening van Utrecht zijn vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan heeft op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Dit verkennend natuurwaarden onderzoek¹¹ is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de conclusie van het onderzoek.

Algemeen

Alle initiatieflocaties liggen buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Met wettelijke gebiedsbescherming hoeft geen rekening gehouden te worden in de planvorming.

Daarnaast geldt voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijk-

¹¹ Verkennend natuurwaardenonderzoek. BRO, januari 2013.

heid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In dit kader is daarom in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van aanwezige vogelnesten. Voor de realisatie van de plannen geldt daarom dat de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Ook de evenementen die mogelijk worden gemaakt op locatie 3 – Eikelkamp mogen niet plaatsvinden in het broedseizoen. Het broedseizoen is de periode van 15 maart tot 15 juli.

Locatie 1 – Juliahoeve

Conclusie ten aanzien van de gebiedsbescherming

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. De westelijke houtwal, die aangewezen is als EHS ligt buiten het plangebied. Conform het provinciale beleid is het niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen in het kader van ontwikkelingen nabij de EHS. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel gekeken naar eventuele effecten. Deze worden zodanig gering geacht, dat aanvullende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Conclusie ten aanzien van de soortbescherming

In de Juliahoeve zijn geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig (ruimten achter luiken, daklijsten en onder dakpannen). De hoeve blijft behouden. Wanneer bij het opknappen de luiken verwijderd worden of daklijsten hersteld worden, kunnen echter verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord worden. Het is aan te bevelen om bij herstelwerkzaamheden rekening te houden met de eventuele aanwezigheid van vleermuizen, bijvoorbeeld in de vorm van een werkprotocol. Daarmee zou verstoring van vleermuizen op voorhand uitgesloten kunnen worden en is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen voor dit gebouw niet nodig.

Mogelijk wordt een oude schuur op het terrein gesloopt en een boom gerooid. Deze kunnen van waarde zijn voor vleermuizen. Aanvullend vleermuizenonderzoek hiervoor is noodzakelijk. Dit onderzoek zal worden uitgezet en de resultaten zullen worden verwerkt in dit inpassingsplan.

Locatie 2 – Bosje van Wartou

Conclusie ten aanzien van de gebiedsbescherming

Het plangebied ligt geheel buiten de gebieden aangewezen als EHS. Directe aantasting van de EHS is op voorhand uitgesloten. Het bos ten zuiden van de Oude Veen-segrindweg behoort wel tot de EHS. Conform het provinciale beleid is het niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen in het kader van ontwikkelingen nabij EHS. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel gekeken naar eventuele effecten. Deze worden zodanig gering geacht, dat aanvullende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

De te compenseren bomen zullen, ingevolge de Boswet, binnen hetzelfde inpassingsplan worden teruggeplant op de locatie Eikelkamp. De publiekrechtelijke waarborging van de herplant is in het inpassingsplan geregeld via een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie ten aanzien van de soortbescherming

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke aanwezigheid van vaste verblijf- en/of rustplaatsen voor vleermuizen, eekhoorns en vogelsoorten waarvan de nestplaats jaar rond beschermd zijn, is het noodzakelijk om een aanvullend specifiek onderzoek naar deze soortgroepen uit te voeren. Het vleermuizenonderzoek dient conform het vigerende vleermuizenprotocol uitgevoerd te worden.

Dit onderzoek zal worden uitgezet en de resultaten zullen worden verwerkt in dit inpassingsplan.

Indien er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, dan dient de functionele leefomgeving van de dieren te worden gewaarborgd. Voor vleermuizen kan dit inhouden dat bijvoorbeeld nieuwe verblijfplaatsen gecreëerd worden in het plangebied. Hiervoor kunnen aanvullende werkzaamheden in de vorm van een mitigatierapport en/of ontheffingsaanvraag noodzakelijk zijn.

Locatie 3 – Eikelkamp

Conclusie ten aanzien van de gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. De geplande ontwikkeling gaat gepaard met een forse afname van bebouwing en verharding en een toename van de hoeveelheid bos en groen. Een deel van dit groen zal worden gerealiseerd in de vorm van de bomenkathedraal. In de bomenkathedraal zullen ook evenementen worden voorzien. Om verstoring van de EHS tegen te gaan, worden in het inpassingsplan beperkingen gesteld aan de aard en omvang van deze evenementen. Deze beperkingen zijn: maximaal vijf evenementen per jaar (geen in het broedseizoen, het broedseizoen is de periode van 15 maart tot 15 juli), maximaal 150 personen, geen nachtelijke activiteiten en maximale duur van het evenement zelf van 1 dag. Negatieve effecten op de EHS zijn daarmee in voldoende mate uit te sluiten.

Conclusie ten aanzien van de soortbescherming

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke aanwezigheid van beschermde plantensoorten in het plangebied, is het noodzakelijk om een aanvullend specifiek onderzoek naar deze soortgroep uit te voeren. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode april-juni. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen ruimtelijk ontwikkeling en is om die reden als voorwaardelijke verplichting in het voorliggende inpassingsplan opgenomen.

Locatie 3A – Schupse Bos

Conclusie ten aanzien van de gebiedsbescherming

Het gehele terrein ligt binnen het gebied dat aangewezen is als EHS. Voor de geplande bosontwikkeling zijn negatieve effecten op aanwezige flora en fauna redelijkerwijs uit te sluiten. Het nee-tenzij principe is in voorliggend geval niet aan de orde. Het plan kan in haar huidige vorm in overeenstemming met de vigerende natuurwetgeving en het -beleid worden uitgevoerd.

Conclusie ten aanzien van de soortbescherming

Negatieve effecten op beschermde soorten zijn op voorhand uit te sluiten.

5.7 Geluid

Indien er sprake is van nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen binnen een door de Wet geluidhinder vastgestelde zone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzondering daarop zijn wegen die opgenomen zijn in een 30 km-zone, uitgevoerd als woonerf of gedézoneerd zijn middels een geluidsniveaukaart. Indien er geen sprake is van geluidgevoelige bestemmingen kan toch akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening teneinde een aanvaardbaar leef- en woonklimaat te kunnen garanderen.

Ten behoeve van dit inpassingsplan is een akoestisch onderzoek¹² verricht, dat als bijlage 5 bij deze toelichting is gevoegd. Hieronder volgt een samenvatting van de conclusies.

Locatie 1 – Juliahoeve

Deze locatie bevindt zich binnen de zone van de Zandheuvelweg. Gelet op de verkeersintensiteit op deze weg en de daarmee samenhangende geluidbelasting kan de weg als niet relevant worden aangemerkt. Een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk.

Locatie 2 – Bosje van Wartou

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek gewenst op deze locatie in verband met de komst van een hotel. Als toetsingscriterium is aangesloten bij de bandbreedte die de Wet geluidhinder hanteert, zijnde 48 dB (ten hoogste toelaatbare geluidbelasting) tot 53 dB (maximale ontheffingswaarde buitenstedelijk gebied).

¹² Akoestisch onderzoek verkeerslawaaai, Inpassingsplan Landgoed Prattenburg, AGEL adviseurs, 29 januari 2013.

De cumulatieve geluidbelasting voor wegverkeer bedraagt maximaal 49 dB. Dit valt binnen de bovengenoemde bandbreedte.

Locatie 3 – Eikelkamp

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek gewenst op deze locatie in verband de komst van recreatiewoningen. Als toetsingscriterium is aangesloten bij de bandbreedte die de Wet geluidhinder hanteert, zijnde 48 dB (ten hoogste toelaatbare geluidbelasting) tot 53 dB (maximale ontheffingswaarde buitenstedelijk gebied).

De cumulatieve geluidbelasting voor wegverkeer bedraagt maximaal 52 dB. Dit valt binnen de bovengenoemde bandbreedte.

Locatie 3A – Schupse Bos

Hier worden geen geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek was dan ook niet noodzakelijk.

5.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit.

Het luchtkwaliteitsonderzoek¹³ is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven.

Doel van het onderzoek is het bepalen van het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkelingen

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking voor NO₂ een toename van de jaargemiddelde concentratie berekend van maximaal 0,1 g/m³ ofwel 0,25% van de grenswaarde. Voor PM₁₀ is er een marginale toename van de jaargemiddelde concentratie van maximaal 0,1 g/m³ ofwel 0,25% van de grenswaarde. De toenames als gevolg van de ontwikkelingen kan daarom als NIBM worden beschouwd.

Ter plaatse van de ontwikkelingen vindt geen overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ voor het jaar- en uurgemiddelde plaats. Het aantal overschrijdingsuren bedraagt 0.

¹³ Onderzoek Luchtkwaliteit Landgoed Prattenburg. AGEL adviseurs, 31 januari 2013.

Met betrekking tot PM₁₀ wordt ter plaatse van de deellocaties een maximaal aantal overschrijdingsdagen berekend voor de zichtjaren 2012, 2015 en 2020 van respectievelijk 12, 9 en 8. Deze waarden liggen ruim onder de grenswaarde van 35 dagen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkelingen.

5.9 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets¹⁴ is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Voor de conclusies wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de watertoets. Zoals blijkt uit paragraaf 4.1 van de watertoets heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven en geconcludeerd dat het plan geen directe invloed heeft op waterschapsbelangen.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van het inpassingsplan is ook gekeken of:

- op de ontwikkelingslocaties in de toekomst sprake is van een goed woon- en leefklimaat in verband met eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven.
- in de omgeving aanwezige bedrijven in hun bedrijfsactiviteiten belemmerd worden door de ontwikkelingsplannen.

Er liggen diverse agrarische bedrijven in de omgeving van locatie 1 Juliahoeve en locatie 2 Bosje van Wartou.

Locatie 1 - Juliahoeve

Adres	Gemeente	Afstand tot planlocatie
Dijkstraat 115 (agrarisch bedrijf)	Veenendaal	504 meter
Dijkstraat 117 (agrarische bedrijf)	Veenendaal	589 meter

¹⁴ Watertoets Inpassingsplan Landgoed Prattenburg te Veenendaal/Rhemen (projectnr. 20120450). Agel adviseurs, 18 maart 2013.

De afstand ten opzichte van locatie 1 Juliahoeve (> 500 meter) is dusdanig dat de ontwikkeling van deze locatie geen belemmering zal opleveren voor de bedrijfsvoering en eventuele ontwikkeling van deze bedrijven. Het bepalende aspect is geur. Of sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de locatie is nader onderzocht (zie later in deze paragraaf de Quicksan Geur veehouderijen). De geurbelasting voldoet ruimschoots aan de wettelijke geurnorm. Ook is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deze locatie.

Locatie 2 - Bosje van Wartou

Adres	Gemeente	Indicatieve afstand op basis van bedrijven en milieuzonering
Cuneraweg 385 (mengvoerbedrijf)	Rhenen	p.c. <100 t/u: 200 meter (aspect geluid en geur) p.c. > 100 t/u: 300 meter (aspect geluid en geur)
Blauwendraad 3 (manege)	Rhenen	50 meter (aspect geur)
Cuneraweg 411 (aannemers en transportbedrijf)	Rhenen	100 meter

De manege aan Blauwendraad 3 grenst aan locatie 2. Het geldende bestemmingsplan laat bebouwing toe tot de grens van de locatie. Voor het aspect geur zal dit geen beperkingen opleveren voor bedrijfsvoering en eventuele ontwikkeling van de manege. Ook is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deze locatie (zie weer quickscan Geur veehouderijen).

Het aannemers- en transportbedrijf aan de Cuneraweg 411 te Rhenen ligt op een afstand van 145 m van de ontwikkelingslocatie (rand bestemming Bedrijf uit bestemmingsplan Buitengebied 2010 tot rand bestemming Horeca in inpassingsplan). De aan te houden afstand conform de notitie Bedrijven en milieuzonering is 100 meter voor een aannemersbedrijf met een bedrijfsoppervlak van meer dan 2000 m² (SBI-code 41,42 en 43) en 100 meter voor een transportbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1000 m². De ontwikkelingslocatie ligt dus op voldoende afstand van dit bedrijf. Het bedrijf wordt niet in zijn activiteiten belemmerd en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat op de ontwikkelingslocatie

De indicatieve afstand vanuit bedrijven en milieuzonering tussen het mengvoederbedrijf aan Cuneraweg 385 en de locatie Bosje van Wartou wordt niet gehaald, maar dat het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt door de ontwikkeling van locatie Bosje van Wartou wordt vanuit de Quick Geur veehouderijen (zie hierna) voldoende onderbouwd. De geurbelasting voldoet ruimschoots aan de wettelijke geurnorm. Ook is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deze locatie.

Quickscan Geur veehouderijen

Wat betreft het geuraspect is een Quickscan Geur veehouderijen¹⁵ uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgt een korte samenvatting van de bevindingen.

Gelet op bovenstaande inventarisatie dienen locatie 1 – Juliahoeve, locatie 2 - Bosje van Wartou en locatie 3 – Eikelkamp aangemerkt te worden als geurgevoelig object in de zin van de Wgv. De locatie 3A - Schupse Bos is momenteel een geurgevoelige locatie, maar door het vervallen van de hotelbestemming en het creëren van de bestemming "Bos" ter plaatse behoeft deze planlocatie niet langer aangemerkt te worden als geurgevoelig object in de zin van de Wgv.

Binnen een straal van 2.000 meter van het middelpunt van de projectlocatie zijn alle veehouderijen geïnteriseerd, met behulp van de gegevens van Web-BVB Utrecht. Met behulp van een standaardisering, waarbij de omvang van een veehouderij gekoppeld is aan afstanden en de daartoe behorende geurbelasting, is gebleken dat de geurbelasting ter plaatse van de planlocaties op alle omliggende (intensieve) veehouderijen minder dan 2 OUEfm³ bedraagt.

Nu ruimschoots voldaan wordt aan de wettelijke geurnorm voor buiten de bebouwde kom 14 OUEfm³ en het woon- en leefklimaat is aan te merken als "goed", is nader onderzoek (aanvullende berekeningen) met betrekking tot de omliggende veehouderijen in relatie tot de planlocatie niet noodzakelijk.

¹⁵ Quickscan Geur veehouderijen landgoed Prattenburg, AGEL adviseurs, 30 januari 2013.

5.11 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt ingegaan op de gevolgen van de ontwikkelingen voor het verkeer en parkeren. Voor elke locatie is de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte uitgerekend. Deze staan in onderstaande tabel samengevat.

	Locatie		Parkeernorm CROW p.p.				Verkeersgeneratie			totaal
			min	max	gem	totaal	min	max	gem	
1	Juliahoeve									
	Zorgeenheden	25			0,6	15	2,2	3,0	2,6	65
2	Bosje van Wartou									
	Hotelkamers	141	0,85	0,95	0,90	126	2,47	2,76	2,62	369
3	Eikelkamp									
	Recreatiewoningen	5	2,0	2,2	2,1	11	2,6	2,8	2,7	14
	Bomenkathedraal	150	0,32	0,41	0,36	54			0,80	120
3a	Schupse bos	-								

Stedelijkheidsklasse grondgebied Rhenen

Niet Stedelijk

Stedelijkheidsklasse grondgebied Veenendaal

Weinig stedelijk

Locatie 1 – Juliahoeve

Parkeren

De Juliahoeve in de gemeente Veenendaal krijgt nieuwe functie waarbij maximaal 25 zorgeenheden zijn gepland. De gemeente Veenendaal heeft eigen parkeernormen vastgesteld voor begeleid wonen. De minimum norm bedraagt 0,6 parkeerplaats / wooneenheid (inclusief bezoek en personeel). Op basis van deze normen is de berekende parkeerbehoefte voor de Juliahoeve 15 parkeerplaatsen.

Verkeer

De nieuwe bestemming op de Juliahoeve veroorzaakt 65 extra verkeersbewegingen, waaronder 1 tot 2 vrachtwagenbewegingen per dag. De Juliahoeve wordt ontsloten via de Zandheuvelweg. Dit is een smalle en doodlopende weg waar geen sprake is van doorgaand verkeer. Deze biedt toegang aan de erven, landbouwgronden en enkele woningen. Gezien de weinige bestemmingen is verkeerskundig sprake van een zeer rustige weg. Deze weg wordt ook gebruikt door fietsers en wandelaars. De afstand Rondweg west – Juliahoeve is ruim 300 meter.

In de huidige situatie rijden er gezien de landbouwgronden ook al grotere voertuigen over deze weg. Er zal af en toe een (kleine) vrachtwagen de Juliahoeve bevoorraden. De rijbaan is op sommige gedeelten te smal voor twee motorvoertuigen om elkaar te passeren. Dit vindt niet zozeer op het eerste gedeelte van de Zandheuvel-

weg plaats, maar na de tweede bocht. Hiertoe zullen 'natuurlijke passeerpunten' zoals een inrit naar de landbouwgronden gebruikt kunnen worden.

Gezien de uitstraling van de weg heeft de weg een lage verkeerskundige functie en is de snelheid van het gemotoriseerde verkeer laag. De weg is in de huidige situatie dan ook al ingericht als 'shared space'. Dat wil zeggen dat de rijbaan door alle weggebruikers gebruikt worden. De motorvoertuigen zijn dan als het ware te gast op de rijbaan. Gezien de lage snelheid heeft dit dus geen consequentie voor de verkeersveiligheid. Om de verblijfsfunctie te benadrukken zou de Zandheuvelweg aangeduid kunnen worden als (woon)erf of als fietsstraat. Aangezien de Zandheuvelweg formeel binnen de bebouwde kom van Veenendaal ligt, behoort het instellen tot verblijfsgebied (maximumsnelheid 30km/u) ook tot de mogelijkheden. Er zijn geen cijfers bekend van het fietsgebruik van zorgeenheden. Wel kan gesteld worden dat landelijk een kwart van alle woon-werk ritten, met de fiets plaats vindt. Grofweg wordt het fietsgebruik geschat op maximaal 8 fietsritten per etmaal (bij 16 werknemers). Er wordt vanuit gegaan dat er afgezien van recreatieve wandelingen, er geen werknemers of bezoekers te voet komen.

Locatie 2 – Bosje van Wartou

Parkeren

Er zijn 141 kamers voorzien in een hotel aan de Oude Veenseweg Grindweg in Rhenen. De gemiddelde parkeernorm bedraagt 0,9 parkeerplaatsen per kamer, wat neer komt op een parkeerbehoefte van 126 parkeerplaatsen.

Verkeer

Het nieuwe hotel zorgt voor 369 extra ritten met motorvoertuigen. Dit is inclusief bevoorrading. Het aantal leveringen per vrachtwagen bedraagt maximaal 17 ritten per dag.

De Oude Veensegrindweg is een goed begaanbare erftoegangsweg door het landgoed. De weg is bijna 5 meter breed, waardoor twee personenauto's elkaar goed kunnen passeren. Lastiger wordt het wanneer een auto en een vrachtauto elkaar moeten passeren. Twee tegemoetkomende vrachtauto's of een vrachtauto en een landbouwvoertuig kunnen elkaar op dit wegvak niet passeren. Zij zullen op elkaar moeten wachten bij perceelsinritten.

De extra ritten gemotoriseerd verkeer kunnen goed afgewikkeld kunnen worden. De toename van het vrachtverkeer (leveranciers e.d.) zullen voor meer conflicten leiden. Afgezien van de verkeersonveiligheid die dat met zich meebrengt, kunnen de bermten ook meer kapot gereden worden. Dit kan ondervangen te worden door op cruciale plekken bermbeton (grasbetontegels) aan te brengen. Hierdoor wordt de verhardingsbreedte vergroot.

Uit de verkeerstellingen blijkt dat het huidige gebruik van de Oude Veense Grindweg relatief laag zijn.¹⁶ Op de Oude Veensegrindweg rijden gemiddeld maximaal 1.000 motorvoertuigen / etmaal. Dit past bij de functie van weg. Uit verkeerstellingen uit 2011 blijkt namelijk dat er aan de zijde van de N416 700 mvt/etmaal zijn geteld (bron: rapport Ontsluiting Kwintelooijen, Grontmij d.d. 20 mei 2012).

Gezien de lage intensiteiten kan dat ook goed. In de spitsperioden zijn er zo'n 120 mvt/uur geteld. Dat komt neer op ongeveer 2 auto's per minuut op het drukste moment. De extra verkeersbewegingen door het nieuwe hotel, zorgen naar verhouding wel voor een toename, maar in absolute zin is dit geen enkel probleem. De CROW gaat namelijk uit van een intensiteit voor erftoegangswegen van maximaal 6.000 mvt/etmaal. De weg wordt door weggebruikers als smal ervaren omdat de bomen dicht op de rijbaan staan. Dit past echter bij functie van de weg en komt de verkeersveiligheid in principe alleen maar ten goede: de rijsnelheid is hierdoor lager, wat gunstig is voor de beperking van de doorrijsnelheid en daarom gunstig voor het langzame verkeer zoals fietsers en voetgangers. Het gebruik van dit langzame verkeer past ook bij de uitstraling van de weg. In feite is de Oude Veense Grindweg eigenlijk een (verharde) weg door het bos en is de hoofdfunctie gericht op 'verblijven' ('recreatie') en niet op doorstroming (verkeersfunctie). Om de Oude Veensegrindweg wellicht meer attentie voor de fiets te geven, kunnen rode suggestiestroken aangebracht worden aan weerszijden van de weg, voor fietsers. Hierdoor wordt de weg visueel versmald, en is er daarom meer aandacht voor fietsers (en wellicht ook voetgangers).

Er dient nog duidelijkheid te komen over de verkeersafwikkeling en de mogelijk daarmee gepaard gaande kosten op het kruispunt van de provinciale weg N416 met de Oude Veensegrindweg na realisatie van het hotel in het Bosje van Wartou. Voor dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal hierover door de betrokken partijen een beslissing genomen zijn.

Er zijn geen kencijfers bekend van het fietsgebruik van hotels. Wel kan gesteld worden dat landelijk een kwart van alle woon-werk ritten, met de fiets plaats vindt. Grofweg wordt het fietsgebruik geschat op maximaal 20 fietsritten per etmaal. Er wordt vanuit gegaan dat er afgezien van recreatieve wandelingen, er geen werknemers of bezoekers te voet komen.

Locatie 3 – Eikelkamp

Parkeren

Voor de incidentele evenementen in de bomenkathedraal zijn 54 parkeerplaatsen benodigd. Gezien het incidentele karakter van de evenementen, kunnen deze in de aanwezige grasbermen op het terrein parkeren. De ondergrond van deze grasber-

¹⁶ Hierbij is rekening gehouden met de (nog niet bestaande) verkeersbewegingen van de inmiddels planologisch toegestane ontwikkelingen op Kwintelooijen.

men dienen dan wel (semi)verhard te worden in de vorm van betonnen grasbetontegels, of kunststof grasbetontegels. Enerzijds zorgt dit voor voldoende stabiliteit bij het parkeren, anderzijds heeft het een groene uitstraling, aangezien het gras door de grote openingen in de tegels groeit.

Conform de CROW-normen zouden voor de 5 recreatiewoningen maximaal 11 parkeerplaatsen nodig zijn (2 parkeerplaatsen per recreatiewoning en nog een parkeerplaats voor bezoekers). Gelet op het feit dat evenementen niet vaak plaatsvinden is ervan uitgegaan, dat de recreanten en bezoekers bijna altijd kunnen parkeren op het half-verharde parkeerterrein. Incidenteel zal er een evenement plaatsvinden. Voor deze situaties zullen boven op de hiervoor benodigde 54 parkeerplaatsen nog 6 extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit wordt voldoende geacht. Reden hiervoor is om op deze locatie in de EHS het parkeerterrein zo klein mogelijk te houden.

Verkeer

De extra ritten welke gegenereerd worden door de recreatiewoningen zijn relatief verwaarloosbaar en hebben geen effect op de N416. Indien er een evenement wordt georganiseerd in de bomenkathedraal, dan worden circa 120 extra ritten gegenereerd. Dit heeft nagenoeg geen effect op de ontsluitende weg N416.

Er is ook gekeken naar het op- en afrijden van de inrit naar Eikelkamp. Hierbij is gerekend, dat zowel er een activiteit in het openluchtmuseum als in de bomenkathedraal is, het op- en afrijden van- en naar de provinciale weg goed mogelijk is. De resultaten hiervan staan in bijlage 9. Uit de berekening (Intensiteitscriterium van Slop) blijkt dat er geen (verkeerskundige) maatregel noodzakelijk is.

Er zijn geen kencijfers bekend van het fietsgebruik van recreatiewoningen. Er wordt vanuit gegaan dat er afgezien van recreatieve wandelingen, er geen bezoekers te voet komen.

Locatie 3A – Schupse Bos

Deze locatie krijgt de bestemming Bos zonder functies, die verkeersaantrekkend zijn dan wel tot parkeerbehoefte leiden.

5.12 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een belemmering vormen voor de geplande ontwikkelingen. Ook zijn er geen kabels en leidingen, die een dergelijke omvang hebben dat ze via een dubbelbestemming moeten worden beschermd.

5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het plangebied zijn geen activiteiten die opgenomen zijn in het Besluit m.e.r.. In het Besluit m.e.r. wordt gesproken over stedelijke ontwikkelingsprojecten en hotelcomplexen. Het gaat in dit plan om kleinschalige projecten.

Tot nu toe (bebouwde) gronden worden teruggegeven aan de natuur binnen de EHS. Binnen de EHS vindt ook boscompensatie plaats. Per saldo treedt er een verbetering op van de natuursituatie op het landgoed Prattenburg.

Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het inpassingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het inpassingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding (plankaart) heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.1 Systematiek

SVBP 2012

Per 1 juli 2013 is het voor bestemmingsplannen en inpassingsplannen die na voornoemde datum als ontwerp ter inzage worden gelegd, verplicht om de SVBP 2012 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012) toe te passen. De SVBP 2012 wijkt op een aantal punten af van de SVBP 2008. Met name in de opgenomen lijst met verplicht toe te passen begrippen is het een en ander gewijzigd:

- De begrippen 'plan', 'bestemmingsplan', 'bouwen' en 'bouwwerk' zijn gewijzigd.
- De begrippen 'bijbehorend bouwwerk', 'hoofdgebouw', 'overig bouwwerk' en 'pand' zijn toegevoegd.

Na bestudering van de begrippen is, in overleg met het Ministerie van I&M en Geonovum, de conclusie getrokken dat een aantal begrippen niet goed op elkaar aansluiten, namelijk de begrippen 'pand' en 'hoofdgebouw' en 'overig bouwwerk' (waarbij verwezen wordt naar het begrip pand), in relatie tot de begrippen 'bouwwerk' en 'gebouw':

- In het begrip 'hoofdgebouw' is geen relatie meer gelegd met de begrippen 'gebouw' en 'bouwwerk'. Wel wordt 'pand' gekoppeld aan het 'hoofdgebouw'. Hierdoor ontstaat er een verschil in omschrijving tussen een gebouw en een pand.
- In de begrippen wordt uitgegaan van 'overig bouwwerk' (met een verwijzing naar het begrip 'pand'). Tevens wordt het begrip 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' toegepast. Onduidelijk is of er een verschil is tussen beiden.

Door Geonovum is aangegeven dat kritisch gekeken wordt naar de begrippen die nu zijn opgenomen in de SVBP 2012.

Er is daarom besloten om het begrip 'pand' niet op te nemen, en daar waar dit begrip voorkomt, een vervangende omschrijving op te nemen:

- 'belangrijkste gebouw' in plaats van 'hoofdgebouw'
- 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' in plaats van 'overig bouwwerk'.

Daar waar nodig zijn bovengenoemde begrippen ook opgenomen in de verplichte begrippen uit de SVBP2012. Dit betekent dat het begrip 'bijbehorend bouwwerk' en 'de bouwhoogte van een bouwwerk' tekstueel op een klein onderdeel afwijken van de SVBP 2012.

Opbouw regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

6.1.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het inpassingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.1.2 Bestemmingen

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).

Afwijking van de bouwregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

In enkele dubbelbestemmingen is een aanlegvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van enkele leidingen en een hoogspanningslijn. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

Wijzigingsbevoegdheid

In deze bepaling is burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. De wijzigingsbevoegdheid die bij de bestemming zelf is opgenomen, is uitsluitend van toepassing op die bestemming.

6.1.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het inpasingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen omtrent bestaande bebouwing.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het inpassingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het inpassingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6.2 Systematiek per bestemming

Hieronder worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht.

Algemeen

Bij het opstellen van dit inpassingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Rhenen.

Bos

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere bos en bebossing en extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming, op locatie Eikelkamp, is ter plaatse van de aanduidingen op de verbeelding (plankaart) een bomenkathedraal en een open-

luchttheater toegestaan. Ter plaatse van deze aanduidingen zijn tevens evenementen toegestaan, waarvoor in de regels voorwaarden zijn opgenomen.

Parkeren ten behoeve van deze evenementen dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij de parkeerplaatsen in het landschap ingepast dienen te worden in het gebied met de aanduiding 'parkeren'. Het minimale en maximale aantal aan te leggen parkeerplaatsen is vastgelegd in de regels.

Horeca

De gronden bestemd als Horeca zijn bedoeld voor de realisatie van een hotel. In de regels is het maximum aantal hotelkamers aangegeven.

Gebouwen en het parkeren zijn uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan. In totaal is maximaal 1.900 m² aan bebouwing toegestaan, waarvoor in de regels de maximale hoogtes zijn weergegeven.

Voordat het hotel in gebruik mag worden genomen, dient boscompensatie van minimaal 9.100 m² plaats te vinden op de locatie Eikelkamp.

Water

Op de locatie Juliahoeve (deelplankaart 1) is een sloot gelegen. Deze heeft de bestemming 'Water' gekregen.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Deze bestemming is bedoeld voor maximaal 5 recreatiewoningen.

Voor deze woningen is in de regels een maximale oppervlakte per recreatiewoning aangegeven. Daarnaast zijn de maximale hoogtes opgenomen.

Maatschappelijk – Uit te werken

De gronden met een uit te werken bestemming zijn bedoeld voor woon- en zorgvoorzieningen, en hieraan ondergeschikte en hiermee samenhangende activiteiten. Omdat het plan uitgewerkt dient te worden in een uitwerkingsplan, is sprake van een bouwverbod. Hiervan kan worden afgeweken indien sprake is van een ontwerp-uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en waartegen geen zienswijzen zijn ingediend. Het uitwerkingsplan moet voldoen aan de voorwaarden die in de regels zijn opgenomen.

Waarde – Archeologie en Waarde – Archeologie - 2

De vier plangebieden kennen alle een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de gebieden gelegen binnen de gemeente Rhenen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen conform het bestemmingsplan Buitengebied van deze gemeente.

Het plan buitengebied van de gemeente Veenendaal kent een andere regeling voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Voor de locatie Juliahoeve (gelegen binnen Veenendaal) is daarom de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' opgenomen conform het plan buitengebied van deze gemeente.

Er gelden beperkende bouwregels en een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, ten behoeve van de bescherming van deze waarden.

Waarde - Landgoed

De vier te ontwikkelen locaties maken onderdeel uit van het Landgoed Prattenburg. Ze hebben de dubbelbestemming 'Waarde – landgoed' gekregen om de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te beschermen.

7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de provincie budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro zijn de provinciale staten van provincie Utrecht verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het inpassingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen zijn provinciale staten verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kunnen provinciale staten van de provincie Utrecht besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

Met onderhavig inpassingsplan worden bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt op de locatie Bosje van Wartou (hotel) en de locatie Eikelkamp (5 recreatiewoningen). Echter met de eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd. Het betreft hier het convenant Landgoed Prattenburg, waarin is afgesproken, dat de kosten voor het maken van het inpassingsplan inclusief de daarbij behorende onderzoeken gelijkmatig wordt verdeeld over de provincie Utrecht en Landgoed Prattenburg. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.12 sub a Wro.

Ook is er geen wens om een fasering aan te brengen dan wel nadere eisen te stellen, waarmee voldaan wordt aan artikel 6.12, sub b en c Wro.

Voor de locaties Bosje van Wartou en Eikelkamp behoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld door provinciale staten.

Voor locatie Juliahoeve is een uit te werken bestemming opgenomen. Dit betekent dat het verhaal van kosten voor deze locatie kan plaatsvinden in het kader van het opstellen van het uitwerkingsplan, dat door de gemeenteraad van Veenendaal zal worden vastgesteld.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelaar 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. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een inpassingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen provincie en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de provinciale inspraakverordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het inpassingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de wijze waarop is omgegaan met inspraak en vooroverleg.

8.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de provincie vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de provinciale inspraakverordening. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag. Deze zal als separate bijlage bij onderhavig inpassingsplan gevoegd worden.

8.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een inpassingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit inpassingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het inpassingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het inpassingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de provinciale staten.

8.5 Beroep

Na vaststelling wordt het inpassingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Archeologisch bureauonderzoek**
- Bijlage 2: Cultuurhistorisch rapport**
- Bijlage 3: Bodemonderzoek**
- Bijlage 4: Verkennend natuurwaardenonderzoeken**
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 6: Luchtkwaliteitonderzoek**
- Bijlage 7: Watertoets**
- Bijlage 8: Memo quickscan geur**
- Bijlage 9: Verkeersberekening inrit locatie Eikelkamp**

Regels

