

Verslag Teams meeting / Publieksavond 4 LGH 'online'

Schip van Blaauw dd. 25 november 2021

Gesprekspartners:

- Albert Smit
- Jeroen Bosch
- Addy de Boer
- Jan van IJzendoorn

Tijdstip: 19:30 – 21:00 uur

Aantal deelnemers: circa 30 personen

## Korte weergave van de online presentatie & ontmoeting “HARTENSTEIN HERSTELD EN VERNIEUWD”

Het pdf van de presentatie die door landschapsarchitect Jeroen Bosch is samengesteld, wordt via onze website [www.landgoederenopdehelling.nl](http://www.landgoederenopdehelling.nl) verspreid.

Initiatiefnemer **Jan van IJzendoorn** opent de online publieksavond vanuit het Schip van Blaauw in Wageningen en heet iedereen welkom. Het is alweer een langere tijd geleden dat wij met ons publiek direct contact hadden, maar met twee presentaties voor de gemeenteraad en een raadscommissie in het vooruitzicht leek het ons goed om u te informeren over de stand van zaken. Wij hopen dat ook de raad voor ons plan openstaat en aandacht heeft voor het pluriforme programma waarmee wij denken dat de dorpsgemeenschap duurzaam kan worden gediend, inclusief Park Hartenstein en de landgoederen waarvan de locatie aan de Talsmalaan deel uitmaakt.

**Albert Smit**, mede-initiatiefnemer van 4LGH geeft een korte inleiding.

Hij legt uit dat we vanwege Corona afzien van een meer wenselijke fysieke presentatie. Albert vertelt dat we al meer dan 2 jaar geleden een bijeenkomst en presentatie hielden in de aula van de school aan de Talsmalaan. In de tussentijd ontstond er vertraging omdat de gemeente zelf op zoek was naar een locatie voor herhuisvesting en deze plek was een van de potentiële zoeklocaties. Inmiddels is besloten dat het gemeentehuis blijft waar het nu staat. Begin 2021 heeft de gemeente ons nadrukkelijk gevraagd om de haalbaarheid van het plan te toetsen aan de markt. Daarvoor hebben wij een potentiële investeerder benaderd en begin juni hebben wij dit planvoorstel bij de gemeente op tafel gelegd in de wetenschap dat hier serieus geld uit de vrije markt voor beschikbaar is. Daarom is na ruim 5 jaar verkenning en planontwikkeling de gemeenteraad nu aan zet. Bij groen licht kan er snel een aanbestedingsprocedure volgen waarbij het planconcept verder wordt uitgewerkt. Bij een afwijkende keuze zal opnieuw een ander programma van eisen moeten worden ontwikkeld en neemt het hele vervolgproces veel meer tijd.

Vervolgens neemt **Jeroen Bosch** ons stapsgewijs en uitvoerig mee in het proces van werken dat aan de huidige plannen ten grondslag ligt. Verder toont hij het schetsplan “Hartenstein hersteld en vernieuwd” aan de hand van tekeningen en animaties. Voor deze informatie verwijzen wij naar de website.

## Vragen en opmerkingen n.a.v. de presentatie

Gespreksleider: **Jan van IJendoorn**

Jan legt uit dat alle vier van de hier aanwezige partners van het plan zullen proberen om de vragen zo goed mogelijk te beantwoorden.

**Vraag JvH:** Klopt het dat alleen het geluid van de presentatie te volgen was?

**Antwoord JvIJ:** Gelukkig blijkt er in het publiek maar één zo'n uitzondering te zijn, verder kon iedereen de tekeningen en foto's goed zien

**Opmerking JvH:** Ik kende de plannen al en voor mij was er vrijwel niets nieuws bij om te delen. Een aanvulling: TOP locatie betekent een Toeristisch Overstap Punt

**Vraag 2 JvH:** In wat voor concurrentiepositie bevinden we ons t.o.v. de andere gegadigden c.q. marktpartijen?

**Antwoord JvIJ:** Wij hebben al langere tijd contact gehouden met de gemeente; zonder dat te willen benadrukken is de gemeente een veelkoppig monster. We hebben in de hele periode bijvoorbeeld te maken gehad met drie wethouders. Wij hebben desondanks kans gezien om elkaar goed vast te houden en kans gezien de nadruk steeds te blijven leggen op de kwaliteit van het landschap. Tevens is benadrukt dat wij aan de plek vooral een sociaal culturele bestemming willen geven. Kijkend door de bril van iemand die vooral goed op de centjes let, dan kun je je gemakkelijk bedenken dat als je daar villa's zou bouwen, dat dit economisch aantrekkelijk is. Maar dat is niet aantrekkelijk voor de gemeenschap. Wij hebben steeds de nadruk gelegd op het zoeken naar een goede verhouding tussen investeren, architectonische kwaliteit, een passend functieprogramma en zo de kwaliteit van het landgoed respecteren. Die verbindingen vinden wij heel belangrijk. Je kunt je voorstellen dat de gemeente best wel gevoelig is voor andere investeerders die het geld belangrijker vinden. We hebben nu de afspraak, en eigenlijk is dit het antwoord, dat ons plan voorgaat, dat er begin december bij de raad getoetst wordt of dit het goede spoor is, en dat daaraan het gewenste programma gekoppeld is met alle idealen die ook economisch samen een goed verhaal opleveren. Zodat dit de maat is waarlangs gemeten gaat worden. Dat is het nieuwe en dat is onze inzet!

**Vraag 3 JvH:** Er zijn toch meer plannen is mij bekend; worden die dan ook in de raad besproken?

**Antwoord JvIJ:** Nee, er zijn twee bijeenkomsten gepland rond ons plan, zowel van de gehele raad als van de raadscommissie, respectievelijk op 1 en 8 december. Wij hopen dan dat de raad tot een uitspraak komt en dat de uitgangspunten zoals Jeroen die nu net heeft gepresenteerd worden overgenomen.

**Aanvulling JB:** De keuze is nu: de gemeente gaat verder met ons planvoorstel van 4LGH of ze gooien het helemaal open en dan kunnen ontwikkelaars dan wel marktpartijen inschrijven. Dat gebeurt al dan niet helemaal openbaar dan wel meervoudig onderhands, waarbij er bijvoorbeeld 3 tot 5 partijen meedingen. Dan ben je al gauw een jaar verder.

**Aanvulling AdB:** Twee à drie jaar...

**Antwoord JB:** Die keuze wordt door het college voorgelegd aan de raad

**Vraag 4 JvH:** Kun je al een voorspelling doen?

**Antwoord JB:** Nee, pas na de twee ontmoetingen in het gemeentehuis wordt wel duidelijk hoe de hazen lopen... Overigens is ons plan ook door de gemeente ruimtelijk en financieel beoordeeld. Daarbij hebben we geconstateerd dat er nog een paar kleine foutjes in de beoordeling zitten. Maar we hebben het idee dan men inmiddels welwillender is geworden. Maar hoe uiteindelijk de raad kiest dat weten wij niet.

**Vraag JvIJ:** Is dit een antwoord waar je iets aan hebt?

**Antwoord JvH:** Ja, dank je wel. Het klinkt mij in de oren als: zo meteen zijn we weer tien jaar verder en is er nog niks gebeurd.

**Opmerking JvIJ:** Soms wint langzaam het van snel en wij hopen daarbij dat goed het wint van slecht!

Deze avond is bij uitstek een gelegenheid om mogelijke onduidelijkheden weg te nemen. Ik moedig nogmaals iedere deelnemer aan om vragen te stellen!

**Nwe opmerking publiek (Ton):** Als je de optie villabouw versus jullie voorliggende plan aan de economische waarde voor Oosterbeek/Renkum op een duurzame manier wil toetsen, dan zou het het wel eens in het voordeel van jullie plan beslecht kunnen worden. Omdat je dan veel meer mensen aantrekt die ook een economische factor vormen dan de paar mensen die in die villa's wonen en daar genieten van het uitzicht. Ik denk dat jullie dit in de raadsvergaderingen best naar voren kunnen brengen, en ik miste dat in het betoog.

**Opmerking JvIJ:** een sterk en heel waardevol argument, wij zullen dit zeker naar voren brengen! Wij vinden dit een impliciete waarde, maar soms ben je zelf ook wel een beetje blind. Dus als wij praten over waarde op langere termijn dan gaat het om de kwaliteiten die meer teruggeven aan de gemeenschap en die het individuele belang overstijgen.

**Vraag JvH:** Is dit plan in beton gegoten of zijn er nog aanpassingen mogelijk?

**AdB:** Het is zeker niet in beton gegoten. Het zijn eigenlijk nog maar schetsen, ideeën, een verbeelding van onze denkrichting en hoe het zou kunnen zijn. Er moet nog heel veel studie gedaan worden naar de bouwvolumes en hoe die ruimtelijk mooi ingepast kunnen worden, wat de verhoudingen moeten zijn. En natuurlijk de afstemming met de omwonenden. Dat hele proces moet eigenlijk nog starten. Maar we vonden het wel belangrijk om een verbeelding te maken van hoe het zou kunnen zijn. Die impressies die al vaker gedeeld zijn, zijn op dit doel gericht. In de presentaties zijn wat schema's gemaakt die vooral gericht zijn op hoe we met verschillende programma's om kunnen gaan. Dat geeft alle Oosterbekers veel ruimte om mee te denken.

**Aanvulling JvIJ:** Het is heel goed om je te realiseren dat het een schetsmatig plan is; dit plan wordt nu tegen het licht gehouden. Is het haalbaar? Welk ruimtebeslag leggen de paviljoens binnen het park en hoeveel niet grondgebonden woningen komen erin? In concept hebben wij waardevolle randvoorwaarden geformuleerd en daarbinnen is een marge en blijft er nog speelruimte. Maar in alle gevallen zorgen we ervoor dat die inpassing in het landschap en het sociaal culturele gebaar bewaarheid wordt. Dat is ons verlangen en daar willen we naar toe!

**Toevoeging AdB:** Je moet het plan eigenlijk lezen als een zogenaamd beeldkwaliteitsplan, en dat het echt gaat over ruimtelijke kwaliteit. Maar dat er nog veel randvoorwaarden opgesteld moeten worden in overleg met de gemeente zodat je veel specifieker kunt nadenken over de exacte omvang van de paviljoens zoals ze hier geschetst zijn.

**Vraag via chat:** Financiële plaatje: wie moet hoeveel geld investeren (ongeveer)? Wie zou dit willen/kunnen exploiteren?

**Antwoord AS:** Er zijn diverse investeerders die bereid zijn om in die locatie te investeren op basis van de uitgangspunten zoals die vanavond gepresenteerd zijn. Hoe hoog moet dat bedrag zijn? De gemeente heeft als randvoorwaarde gesteld dat er tenminste een bedrag ter hoogte van de boekwaarde van de school op tafel gelegd zou moeten worden. De investeerder die wij daarvoor benaderd hebben, die heeft gezegd dat zij dit in ieder geval kunnen. Het ook heel goed denkbaar dat daar gewoon nog een surplus bij komt, afhankelijk van de exacte uitwerking van het programma.

**Vraagsteller:** Als je dit plan wil uitvoeren dan moet je toch ook een exploitant hebben. Je kunt wel iets neerzetten maar daarmee is het niet gedaan.

**JvIJ:** Voor alle duidelijkheid: wij hebben een investeerder gevonden die bereid is om op basis van het voorliggend planvoorstel voort te gaan, waarmee er een garantie is afgegeven dat er een haalbaar plan op tafel ligt. Dat haalbare plan voorziet zeker in het voldoen aan de boekwaarde, maar we zitten gelukkig ruim in het jasje. Dat valt ons eerlijk gezegd ook mee.

**AdB:** Er is ook gesproken met potentiële exploitanten want dan kom je zo bij een constructie waarbij geïnvesteerd, beheerd én geëxploiteerd wordt. De potentiële exploitanten moeten dan invulling geven aan het programma. Vermeld werden vanavond: het Airborne Museum, de horeca, de exploitant van Klein Hartenstein kan daar ook een rol in spelen, maar er zijn meerdere mensen in beeld geweest waarmee gesproken is. Het is alleen natuurlijk lastig om al toezeggingen te doen want we zitten nog in het stadium van verwerving.

**Vraagsteller:** Okay, bedankt voor de toelichting! Maar als je het plan indient kun je het denk ik niet zondermeer koppelen aan individuele partijen die dan de exploitatie rond krijgen.

**JvIJ:** Dat is ook zo, wij kunnen wel zeggen welke investeerder we daarvoor hebben maar het heeft geen zin om die naam te noemen en willen dat ook niet doen. We hebben alleen onderweg die vraag meegekregen. De vraag was dan: "zitten jullie niet te dagdromen en kan het allemaal wel hoe jullie zo mooie plannen ontwikkelen?" We kunnen nu alleen met zekerheid zeggen dat er in elk geval één investeerder is die zegt: "Ja, dat kan. En daar wil ik

voor gaan!” Maar omdat we ervoor moeten zorgen dat er meerdere investeerders een kans krijgen kunnen we ‘onze’ investeerder niet zo naar voren schuiven! We hebben een soort garantstelling zou je kunnen zeggen.

**Vraagsteller:** Okay, ik begrijp het.

**Opnieuw Ton:** Dit is het begin van plan Hartenstein. Jaren geleden is er ooit een presentatie geweest over het aanpakken van het hele gebied van de Oorsprong tot en met de van Borseleweg. Is dit het begin en zijn we dan weer 4 jaar verder?

**JvIJ:** Voor alle duidelijkheid: wij zijn geen projectontwikkelaar! Maar we zijn een clubje goedbedoelende dorpsgenoten en wij willen eigenlijk graag waken over de kwaliteit van ons dorp en zetten ons daar toekomstgericht voor in. Wij zijn blij dat er in de tussentijd een visie is gemaakt over de landgoederen en buitenplaatsen van de hele gemeente en dat die is geaccepteerd door de gemeenteraad. Wij pleiten er ernstig voor dat er met de kwaliteiten die er zijn beter wordt omgegaan. Mensen realiseren zich veel te weinig dat wanneer er niet meer de hand aan gehouden wordt, en dat er meer sturing op komt, dat we op den duur een hoop kwaliteit verliezen. Er zijn inmiddels stappen in die richting gezet. Het Gelders Landschap speelt daar een grote rol in. Dat is positief omdat het een betere garantie biedt op beheer en onderhoud, maar vooralsnog beperken wij ons nog tot Park Hartenstein en in mindere mate de vier landgoederen op de helling.

**Ton:** Ik wens jullie op korte termijn veel succes!

**JvIJ:** Ik hoopte dat Ronnie Weijers, de directeur-bestuurder van het Airborne Museum inmiddels aangehaakt zou zijn in deze Teams Meeting, maar dat is kennelijk toch niet gelukt. Wel is Dennis Richter Uitdenbogaardt, de eigenaar van restaurant Klein Hartenstein aanwezig. Even de stem van een van de belangrijke en belanghebbende aanwonenden.

**DRU:** Ik heb natuurlijk belang bij de ontwikkeling van de horeca in jullie paviljoens, daar wil ik graag iets over horen.

**JvIJ:** Een heel begrijpelijke en goede vraag. We moeten kijken in hoeverre het pakket aan functies elkaar versterkt. Jeroen Bosch vertelde al dat we ontzettend graag zouden willen dat de moestuin weer terugkomt en er zijn in den lande een paar prachtige voorbeelden van moestuinen die hun producten direct inzetten voor de keuken in het nabije restaurant. Het Slow-Food idee wordt daarmee gerealiseerd. Dat is een van de aanknopingspunten. Een ander aanknopingspunt dat er al is, is het uitgiftepunt voor ‘bewust voedsel’ (van Biologische Boerderij Veld & Beek). Als we elkaar daarin vinden dan denk ik dat dit zowel in het belang van het restaurant is als in het belang van het hele ensemble.

**DRU:** Ja, en ik denk dat we moeten vermijden dat er zo een concurrent bijkomt. Belangrijk is om dat goed op elkaar af te stemmen.

**JvIJ:** Dank je wel! Nou kijk: het staat buiten kijf dat het publiek dat op het Airborne Museum afkomt en ook zeker gebruik zal maken van jouw horeca voorzieningen in Klein Hartenstein, eigenlijk vanuit dezelfde mentaliteit te bereiken moet zijn. Nog liever zien we dat daaraan

één visie ten grondslag ligt en dat dit per pand goed geregeld is. Daar valt nog wel wat te winnen qua afstemming. Misschien kan ons plan daar goed in bemiddelen.

Als er geen vragen meer zijn dat gaan we nu afsluiten. We gaan ons best doen om een verslag te maken en dat wordt volgende week op de website gepubliceerd. Belangrijker is natuurlijk wat er volgende maand in het gemeentehuis gaat gebeuren. Het zou prettig zijn om te merken dat de neuzen dezelfde kant op staan op basis van echte interesse.

**JvH:** Toch nog een laatste hand de lucht in. Niet zozeer een vraag, maar wel een opmerking. Hoe krijgen jullie het voor elkaar om de bevolking zo enthousiast mogelijk te maken? Daarbij is het goed om je ervan bewust te zijn dat de komende gemeenteraadsverkiezingen richtinggevend zullen zijn wat weer tot enig voorbehoud kan zorgen.

**JvIJ:** Wij zetten ons al in om de openbaarmaking 'open' met het publiek te delen via publicaties, via de krant, via de website en via dit soort avonden. O.a. door de Corona ellende is de continuïteit in het proces moeilijk te realiseren, maar ook niet onmogelijk gebleken. Nu is het fysiek elkaar ontmoeten opnieuw weer moeilijk geworden. Komende bijeenkomsten in het gemeentehuis gaan het uur van de waarheid worden.

Dank voor jullie belangstelling en aanwezigheid!  
Later meer nieuws beloven wij u.