



Voorontwerpbestemmingsplan Zandpad 18

Nota beantwoording overlegreacties

**Gemeente Stichtse Vecht
September 2015**

Inhoudsopgave

1	Ontvangen overlegreacties	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Proces tot nu toe.....	3
2	Vooroverlegreacties	4
2.1	Vooroverleg reacties.....	4
2.1.1	Monumentencommissie.....	4
2.1.2	Vechtplassencommissie	4
2.1.3	Provincie Utrecht	4
3	Wijzigingen	6

1 Ontvangen overlegreacties

1.1 Inleiding

Tijdens de tervisielegging van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord is gebleken dat de nieuwe eigenaar van de voormalige buitenplaats Hunthum plannen had het landgoed nieuw leven in te blazen. Na overleg is besloten voor de betreffende gronden een apart bestemmingsplan op te stellen met een ontwikkelingsplan.

1.2 Proces tot nu toe

In het kader van de visielegging van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord is een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor de ontwikkeling van de buitenplaats Hunthum aan het Zandpad 18 in Nieuwersluis.

Na overleg is besloten hiervoor een postzegel bestemmingsplan op te stellen met een ontwikkelingsplan.

Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft plaatsgevonden van 24 juli tot en met 3 september gedurende 6 weken;

Het voorontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied West, 1^e herziening” is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan:

1. Provincie Utrecht;
2. Vechtsplassen Commissie
3. Stichting Het Utrechts landschap
4. Natuur en Milieufederatie Utrecht
5. LTO Noord
6. Waternet
7. Recreatie Midden Nederland
8. Vereniging Nieuwersluis Bestaat
9. Mooi Sticht/ Monumenten commissie

Het vooroverleg heeft geleid tot 3 reacties.

Deze reactie worden hierna kort samengevat en beantwoord en er wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Vooroverlegreacties

2.1 Vooroverleg reacties

2.1.1 Monumentencommissie

	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
	Het plan geeft geen aanleiding bemerkingen te maken uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie.	De gemeente dankt de Monumentencommissie voor haar reactie.	Geen

2.1.2 Vechtplassencommissie

	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
	De Vechtplassencommissie is positief over de ontwikkeling en de keuzes voor de opzet van de inrichting.	De gemeente dankt de Vechtplassencommissie voor haar positieve reactie op de plannen.	Geen
	De Vechtplassencommissie geeft aan dat de regeling voor de Buitenplaats weer een andere versie is dan in eerdere bestemmingsplannen waar deze bestemming is opgevoerd. Zij vindt dit jammer en zou graag hier een keer over verder praten.	Na contact met de Vechtplassencommissie is afgesproken dat er nader overleg zal zijn over de regeling voor Buitenplaatsen in bestemmingsplannen in zijn algemeenheid.	Geen

2.1.3 Provincie Utrecht

	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
	Graag in het bestemmingsplan een relatie leggen met de eenmalige herstel werkzaamheden , zoals genoemd in paragraaf 7.3 van het Ontwikkelingsplan. Middels bijvoorbeeld een voorwaarde(delijke verplichting) gekoppeld aan de vergunningverlening voor de realisatie van de hoofdwooning.	Er zal aan de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting worden toegevoegd dusdanig dat strijdig gebruik ontstaat als de herstel werkzaamheden niet binnen een redelijke termijn hebben plaatsgevonden. Hiervoor zal ook een inrichtings- en beheerplan worden opgesteld en dit wordt later als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.	Ja. Regels en bijlagen
	Onduidelijk is hoe de oude zichtrelatie tussen het	Door de Stichting Arcadië is een 'Quickscan	Ja.

	koetshuis en het landhuis (hoofdhuis) evenwijdig aan de rivier vormt krijgt.	ontwikkelingsgeschiedenis & Advies herstel aanleg en inpassing hoofdhuis' opgesteld. Deze quickscan is besproken met de monumentencommissie. Op basis hiervan is de situering van het hoofdhuis bepaald. Deze Quickscan zal worden toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 van de Quickscan wordt uitgebreid ingegaan op de situering van het hoofdhuis. De verbeelding wordt op dit onderdeel aangepast.	Verbeelding en aanvulling bijlagen bij bestemmingsplan
	De dichte boszone wordt door zichtlijnen vanuit het huis op de Vecht opengeboren. Dit mag niet de bedoeling zijn, gezien het verborgen karakter van de 18 ^e -eeuwse buitenplaats.	Op de inrichtingstekening op pag 26 van de Quickscan is aangegeven dat er slechts beperkt zichtlijnen zijn naar de (overkant van de) Vecht. Het is de bedoeling dat langs het Zandpad de onder beplanting in stand blijft en er alleen sporadisch een doorzicht is naar de nieuwe woning.	Nee
	Het is wenselijk recreatief medegebruik op te nemen bij de bestemming "Waterstaat"	Voor zover de bestemming Waterstaat in het bestemmingsplan aanwezig is betreft het hier de privé tuin. Het perceel grenst niet rechtstreeks aan de Vecht maar wordt hier nog van gescheiden door het Zandpad met berm en de Vechtoever. Het opnemen van Recreatief medegebruik op dit deel van het landgoed dient geen doel en is niet wenselijk. De belevingswaarde van de Vechtzone wordt versterkt omdat er veel aandacht wordt besteed aan het verbeteren van de ruimtelijke relaties met de buur-buitenplaatsen en aan- en terugbrengen van bijvoorbeeld het toegangshek en de koepel en het verzorgen van de rand parkbos langs het Zandpad.	Nee
	Graag in het bestemmingsplan een beschrijving van de landschappelijke waarde van Hunthum opnemen zoals in het Ontwikkelplan is beschreven. Mee gegeven wordt dat een beschrijving aangaande het Nationaal Landschap, de kernkwaliteiten daarvan, gegeven dat dit gebied is gelegen in een oeverwalzone (hetgeen contrasteert met het veenweidelandschap) een belangrijke onderbouwing	Op pagina 13 van het Ontwikkelplan (bijlage 1 bij het bestemmingsplan) wordt ingegaan op de landschappelijke waarde van het gebied. Relevante passages hieruit zullen aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Tevens zal het plan aangevuld worden met een passage over het Nationaal landschap.	Ja. Toelichting

	kan vormen.		
	De buitenplaats wordt nu niet onder de Natuurschoonwet gerangschikt, hiervoor geldt een vereiste van minimaal 30% houtopstanden. Wellicht dat het plan hieraan voldoet.	De Natuurschoonwet is in de eerste plaats een fiscale regeling voor eigenaren. Een onderdeel hiervan is er gunstige fiscale regeling mogelijk is als tenminste 30% van het plangebied bestaat uit bos/houtopstanden. Deze buitenplaats voldoet hieraan.	Nee.
	Vanuit de boswet geldt boscompensatie van tenminste 100 %. Graag middels het bestemmingsplan boscompensatie garanderen.	De Boswet is van toepassing op de gronden van de buitenplaats, dit zal in de toelichting worden aangevuld. Dit houdt in dat 1 op 1 compensatie bij kap moet plaatsvinden. Dit zal meegenomen worden in het inrichtings- en beheerplan wat later als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.	Ja. Toelichting en aanvulling bijlagen.

3 Wijzigingen

Het vooroverleg geeft aanleiding de tot de volgende wijzigingen:

1.	Toevoegen voorwaardelijke verplichting aan artikel 11 met als doel de uitvoering van het inrichtings- en beheerplan.
2.	De verbeelding wordt aangepast aan de laatste inzichten voor de situering van het hoofdgebouw
3.	De Quicksan ontwikkelingsgeschiedenis & Advies herstel aanleg en inpassing hoofdhuis zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd
4.	De toelichting zal in hoofdstuk 3 worden aangevuld met een paragraaf over de landschappelijke waarde van Hunthum en Nationaal Landschap.
5.	De toelichting zal in hoofdstuk 3 worden aangevuld met een paragraaf over de Boswet.