



Ontwerpbestemmingsplan Zandpad 18

(Gewijzigd)

Nota van beantwoording zienswijzen

**Gemeente Stichtse Vecht
Januari 2016**

Planidentificatienummer (idn):

NL.IMRO.1904.BPZandpad18NWS-GV01

Auteur(s):

L. van de Craats

Datum:

25 januari 2015

Vastgesteld in de raadsvergadering van XXX

Opdrachtgever:

Gemeente Stichtse Vecht

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Doel en opzet van deze nota	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Over de gevolgde procedure	4
2.1	Belangrijke stappen in de procedure	4
3	Ontvangen zienswijzen	4
3.1	Ingediende zienswijzen	4
3.2	Ontvankelijkheid	4
3.3	Behandeling zienswijzen	4
3.3.1.1		4
3.3.1.2		5
3.3.1.3		5
3.3.1.4		5
4	Ambtshalve wijzigingen	6
4.1		6
5	Commissiebehandeling 8 maart	6
5.1		6
5.2		6
6	Staat van wijzigingen	7

1 Inleiding

1.1 Doel en opzet van deze nota

Het doel van deze Nota zienswijzen en staat van wijzigingen is het beantwoorden van de zienswijze en benoemen van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Zandpad 18 in Nieuwersluis.

In deze nota wordt allereerst gezien of de zienswijzen ontvankelijk zijn, waarna ze worden samengevat en beantwoord. Vervolgens worden de wijzigingen in het ontwerp als gevolg van de zienswijzen benoemd en de ambtshalve wijzigingen hieraan toegevoegd. Deze wijzigingen kunnen betrekking hebben op de plantoelichting, de planregels en de planverbeelding. Door het voorliggende (ontwerp-)bestemmingsplan met inbegrip van de staat van wijzigingen vast te stellen wordt het uiteindelijke bestemmingsplan vastgesteld, zoals dat later ter inzage komt te liggen in het kader van de beroepsprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van vrijdag 11 december 2015 tot en met donderdag 21 januari 2016, zowel digitaal via ruimtelijkeplannen.nl als in papieren vorm aan de gemeentebalie. De bekendmaking heeft voorafgaand plaatsgevonden in de Staatscourant en via de plaatselijke media. Tijdens deze periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen een zienswijze kenbaar te maken over de inhoud van het plan. In het kader van het voorgeschreven overleg zijn de betrokken medeoverheden eveneens in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Er is één zienswijze ontvangen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de gevolgde procedure

In hoofdstuk 3 wordt de ontvankelijkheid van de zienswijze beoordeeld aan de hand van gestelde wettelijke eisen en kort samengevat en beantwoord. Daarna wordt aangegeven of deze aanleiding geeft tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 komen de ambtshalve wijzigingen in het plan aan de orde.

In hoofdstuk 5 staan de aanpassingen naar aanleiding van de commissie behandeling van 8 maart 2016.

In hoofdstuk 6 wordt de staat van wijzigingen gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

2 Over de gevolgde procedure

2.1 Belangrijke stappen in de procedure

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest in de planvorming:

1. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met ingang van 24 juli 2015;
2. Er heeft geen inspraak plaatsgevonden op dit plan;
3. Vaststelling voorontwerpbestemmingsplan “Zandpad 18” door college d.d 17 november 2015;
4. Ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan met ingang met ingang van 11 december 2015 tot en met 21 januari 2015.

Tijdens deze periode was het mogelijk een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend.

3 Ontvangen zienswijzen

3.1 Ingediende zienswijzen

1. Dhr. A. van den Engel en mw. C. Nieuwendijk, Zandpad 20, 3631 NL Nieuwersluis

3.2 Ontvankelijkheid

1. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en compleet en derhalve ontvankelijk.

3.3 Behandeling zienswijzen

Nr 3.3.1	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.1.1	Er wordt nu een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor Zandpad 18 terwijl het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord nog niet officieel is gepubliceerd als vastgesteld.	De eigenaren van Zandpad 18 hebben tijdens de zienswijze periode voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord een zienswijze met ruimtelijke onderbouwing ingediend voor dit perceel. Na een eerste toetsing van het initiatief is in overleg besloten dit als een apart (postzegel)bestemmingsplan op te pakken. De plannen binnen het postzegelbestemmingsplan Zandpad 18 dienen uiteraard rekening te houden met de bestaande rechten van anderen in de omgeving, ook als deze in een ander bestemmingsplan vallen. De wettelijke regels geven niet aan dat er geen nieuw (postzegel)bestemmingsplan ter visie gelegd mag worden terwijl de procedure voor het grotere	Geen aanpassing.

		bestemmingsplan, waar de postzegel binnen valt, nog loopt. Vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord heeft inmiddels plaatsgevonden en het plan is op 28 januari 2016 gepubliceerd.	
3.3.1.2.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het om het landgoed Hunthum gaat op het Zandpad 18. Dit is onjuist. Het gaat om Sluis Nae.	Uit de voorgeschiedenis valt op te maken dat het landgoed Hunthum diverse vormen heeft gekend en dat er wisseling van eigenaar, bebouwing en begrenzing heeft plaatsgevonden. Op diverse historische kaarten wordt in het gebied wat nu in het bestemmingsplan is opgenomen de naam Hunthum gegeven. In de Utrechtse buitenplaatsbiotoop wordt de naam Hunthum gebruikt voor een groter gebied waar het Zandpad 18 binnen valt. Ter verduidelijking kan de naam Sluys Nae / Hunthum worden gebruikt. Hiermee wordt duidelijker dat het om een deel van Hunthum gaat, namelijk het gebied van Sluys Nae. Voor het bestemmingsplan van belang is dat het om Zandpad 18 gaat.	Aanpassen toelichting
3.3.1.3	Er heeft nooit bebouwing gestaan op het perceel.	Het klopt dat op het perceel de parkaanleg en beplantingen historisch zijn en dat er geen landhuis gestaan heeft. Het doel van het bestemmingsplan is te regelen dat er een landhuis geplaatst kan worden waarbij de bestaande woning zal verdwijnen. In de Quicksan ontwikkelingsgeschiedenis, bijlage 1 van het bestemmingsplan, wordt uitgebreid ingegaan op de voorgeschiedenis en de keuze voor de plek van het nieuwe landhuis. De ligging van het landhuis is in overleg met monumentencommissie tot stand gekomen.	Geen aanpassing
3.3.1.4	De geprojecteerde woning en bijgebouwen op Zandpad 18 komt dicht bij het bouwvlak van het perceel van Zandpad 20 te liggen en wordt daarmee bepalend voor de geurcirkel. Nu is de woning aan het Zandpad 19 nog bepalend. Als	De geurberekening wordt gemaakt op de begrenzingen van de bouwvlakken. Er zijn aanvullende berekeningen gemaakt voor Zandpad 18 daaruit blijkt dat Zandpad 19 nog steeds bepalend is. Het bouwvlak van de woning Zandpad 19	Geen aanpassing

	de woning op Zandpad 18 dichterbij komt belemmert dit de bedrijfsvoering.	ligt dichterbij het bouwvlak van Zandpad 20 dan het nieuwe bouwvlak van de woning op Zandpad 18. Voor wat betreft de bijgebouwen regelt het bestemmingsplan dat de bijgebouwen als bijgebouw moeten worden gebruikt. Dit betekent dat er geen verblijfsfuncties in mogen komen. Als er sprake is van functiewijziging in een bijgebouw kan dit alleen met een afwijking. Daarbij zal ook aangetoond moeten worden dat geen onevenredige beperking plaatsvindt van in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en woningen.	
--	---	---	--

4 Ambtshalve wijzigingen

	Onderdeel	Aanleiding	Aanpassing
4.1	Artikel 12 Algemene gebruiksregels	Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan is er nog geen inrichtings- en beheerplan voor het landgoed. Om die reden is het voorstel de voorwaardelijke verplichting aangepast. Het inrichtings- en beheerplan moet voldoen aan de principes van het Ontwikkelplan (bijlage 1). Het inrichtings- en beheerplan moet ingediend worden bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor het landhuis. Er moet binnen drie jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw uitvoering gegeven zijn aan de aanleg.	Artikel 12 lid 1 onder a later vervallen en een nieuw lid 1 toevoegen met daarin de aangepaste tekst voor de voorwaardelijke verplichting Artikel 12 overeenkomstig vernummeren. Bijlage 1 bij de regels vervangen door het Ontwikkelplan d.d. 19-12-2014

5 Commissiebehandeling 8 maart

	Onderdeel	Aanleiding	Aanpassing
5.1	Toelichting hoofdstuk 4.8	Toelichting aanvullen met een tekening met de afstanden.	Tekening toegevoegd
5.2	Toelichting hoofdstuk 4.8	Verduidelijking tekst over geuremissie	Tekstuele aanpassingen

6 Staat van wijzigingen

nr	Onderdeel	Omschrijving	Aanleiding
	Toelichting		
1.	1.2 van de toelichting aanpassen.	De historische buitenplaats Sluys Nae/Hunthum , hierna te noemen Hunthum, is vanaf de 17e eeuw ...	3.3.1.3
2.	4.8 van de toelichting	Tekening met afstanden toegevoegd	5.1
3.	4.8 van de toelichting	Veehouderij Zandpad 20: Afstandsmaten aangepast 330 meter is geworden 290 meter. Veehouderij Zandpad 25: 270 meter is geworden 250 meter. Woon en leefklimaat: gastenverblijf is vervangen door te realiseren woning.	5.2
4.	Artikel 12 Algemene Gebruiksregels	Artikel 12 lid 1 onder a later vervallen en een nieuw lid 1 toevoegen. Artikel 12 overeenkomstig vernummen. Nieuw artikel 12 lid 1. Artikel 12.1 Voorwaardelijke verplichting a. Bij de aanvraag van de 1^e omgevingsvergunning voor nieuwbouw binnen de bestemming "Buitenplaats" moet een inrichtings- en beheerplan overlegd worden behorende bij de gronden van de Buitenplaats, dat voldoet aan de principes van het Ontwikkelplan Buitenplaats Hunthum in Bijlage 1. b. Het inrichtings- en beheerplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag. c. Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting 1' overeenkomstig de bestemmingregels, zonder de aanleg en instandhouding op basis van de inrichting overeenkomstig het goedgekeurde inrichtings- en beheerplan en/ of aan de in het inrichtings- en beheerplan beschreven maatregelen niet binnen 3 jaar na verlenen van de 1^e omgevingsvergunning voor de realisatie van nieuwbouw uitvoering is gegeven aan de aanleg. d. In afwijking hiervan mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting 1' overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen	4.1

		3 jaar na het verlenen van de 1 ^e omgevingsvergunning voor de realisatie van de nieuwbouw van een 'landhuis' uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het inrichtings- en beheerplan.	
5.	Bijlagen bij regels	Bijlage 1 Inrichtingsplan vervangen door Ontwikkelplan Buitenplaats Hunthum d.d. 19-12-2014	