

Ontwikkelplan Buitenplaats Hunthum

Concept

Opdrachtgever:

De heer G.F.E.M. Kroon
Broekdijk Oost 12
3621 LN BREUKELLEN UT

Opdrachtnemers:

Eelerwoude
Achterstraat 11
4101 BB Culemborg
T (0345) 72 70 00
F (0345) 72 70 10
E culemborg@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

Hollandschap
Moerdijkstraat 23
2751 BE Moerkapelle
T (079) 593 1819
E mail@hollandschap.nl
I www.hollandschap.nl

Wevers & Van Luipen
Trans 17
3512 JJ Utrecht
T (030) 251 3735
E info@weversvanluipen.nl
I www.weversvanluipen.nl

Project nr. 6933

<i>Opgesteld door</i>	<i>Gecontroleerd</i>	<i>Datum</i>
Gerrit Kersten Nelleke Manschot		19-12-2014

INHOUDSOPGAVE

1. AANLEIDING	2
2. KENMERKEN VAN DE VECHTSE BUITENPLAATS.....	3
3. ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS HUNTHUM	6
3.1 Ontstaan landschap (geomorfologie en bodem)	6
3.2 Bewoningsgeschiedenis langs de Vecht.....	7
3.3 Bloeiperiode buitenplaatsen (1600-1800)	7
3.4 Ruimtelijke ontwikkeling Hunthum (1700-2014).....	9
4. HUIDIGE SITUATIE	10
4.1 Ligging, omvang en gebruik	10
4.2 Landschappelijke waarde	13
4.3 Cultuurhistorische waarde	13
4.4 Archeologische waarde	15
4.5 Ecologische waarde	16
4.6 Recreatieve maatschappelijke waarde.....	17
4.7 Exploitatie	17
5. PROVINCIAAL BELEID BIEDT ONTWIKKELRUIMTE.....	18
6. BESCHRIJVING EN VERBEELDING ONTWIKKELINGEN.....	20
6.1 Noodzaak tot verandering	20
6.2 Visie op gehele buitenplaats	20
6.3 Ontwikkeling per thema	24
6.3.1 Cultuurhistorische elementen	24
6.3.2 Bebouwing	24
6.3.3 Natuur en landschap.....	25
6.3.4 Recreatie en recreatief medegebruik.....	25
6.4 Nieuwe bebouwing en beeldkwaliteit	26
7. EXPLOITATIE EN DUURZAME INSTANDHOUDING	36
7.1 Uitgangspunten	36
7.2 Huidige exploitatie	36
7.2.1 Kosten park, tuin, bos en landschap.....	36
7.2.2 Directe opbrengsten.....	37
7.2.3 Conclusie	37
7.3 Eenmalige herstelkosten	38
7.4 Toekomstige exploitatie.....	39
7.4.1 Kosten park, tuin, bos en landschap.....	39
7.4.2 Directe opbrengsten.....	39
7.4.3 Conclusie	39
7.5 Beheerplan	39
8. CONCLUSIE	40
BIJLAGE	41
Ruimtelijke analyse plangebied Buitenplaats Hunthum	41

1. AANLEIDING

De historische buitenplaats Hunthum (Sluys Nae) is eeuwenlang een landschappelijke parel geweest langs de Vecht. De buitenplaats ligt ten zuiden van het dorp Nieuwersluis, ten oosten van de Vecht aan het Zandpad nr. 18. De rijke geschiedenis van de buitenplaats gaat terug tot de 17e eeuw. Door de tand des tijds en uiteenlopende ontwikkelingen is een gedeelte van de historische allure echter verloren gegaan. Door ernstig achterstallig onderhoud is de oorspronkelijke ruimtelijke karakteristiek vrijwel geheel verdwenen. Het ontbreekt aan economische dragers om deze negatieve spiraal te doorbreken.

De eigenaar van de buitenplaats wenst de buitenplaats weer nieuwe allure te geven. Daarvoor worden grootschalige herstelwerkzaamheden aan de buitenplaats uitgevoerd. De huidige woning wordt vervangen door een nieuwe woning met een grotere omvang.



Buitenplaats Hunthum is gesitueerd binnen de grenzen van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, meer specifiek een Historische Buitenplaatszone. Provincie Utrecht biedt mogelijkheden om binnen de buitenplaatszone verruimde ontwikkelingen toe te staan, onder voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden van de buitenplaatszone worden behouden en versterkt.

Als nadere uitwerking en onderbouwing van de verruimde ontwikkelmogelijkheden is de leidraad 'Behoud door ontwikkeling van Historische buitenplaatsen (2014)' opgesteld. Om te beoordelen of de verruimde ontwikkelmogelijkheden in verhouding staan tot het

behoud en de versterking van cultuurhistorische waarden, is een integraal ontwikkelplan noodzakelijk. In dit ontwikkelplan wordt een toelichting gegeven op de huidige situatie, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de toekomst van de buitenplaats.

2. KENMERKEN VAN DE VECHTSE BUITENPLAATS

Met een historische buitenplaats doelt men op een monumentaal huis, vaak met bijgebouwen, dat een harmonieus en onlosmakelijk geheel vormt met een omliggende tuin of park. In Nederland, maar vooral in het midden en westelijk deel van ons land, bouwden gefortuneerde stedelingen hun buitenplaatsen tussen 1600 en 1920 in het omringende, landelijke buitengebied. zo kon men in de zomer ontkomen aan de ongezonde stad met haar vervuilde grachten. In deze zelf gecreëerde buitenoases verstond men de kunst van het genieten en hield men zich bezig met literatuur, poëzie, muziek, flora en fauna, architectuur en beeldende kunst. Waar de oorspronkelijke eenheid tussen het huis en het omringende park en bos bewaard is gebleven, noemt men nu een complex historische buitenplaats.¹



Buitenplaatszone aan de Vecht

Buitenplaats Hunthum/Sluys Nae is gesitueerd te midden van de buitenplaatszone aan de Vecht. De ontwikkeling van de vele buitenplaatsen langs de Vecht is landschappelijk bepaald. De stroomruggen van de Vecht bestaan uit zand en klei en liggen hoger dan de omgeving. Daardoor zijn de stroomruggen zeer geschikt voor het vestigen van boerderijen en landhuizen. Vooral hier hebben in de zeventiende en voornamelijk in de achttiende eeuw Amsterdamse kooplieden een buitenplaats als zomerverblijf gesticht.

De buitenplaatszone strekt zich uit van oud-Zuilen tot Loenen. Binnen de buitenplaatszone wordt onderscheid gemaakt tussen de Herenvecht en de Boerenvecht. Vanwege de grote concentratie aan buitens in de 'gouden bocht' van Maarssen en de 'mennonietenhemel', genoemd naar de vele doopsgezinde stichters van de buitenplaatsen tussen Nieuwersluis en

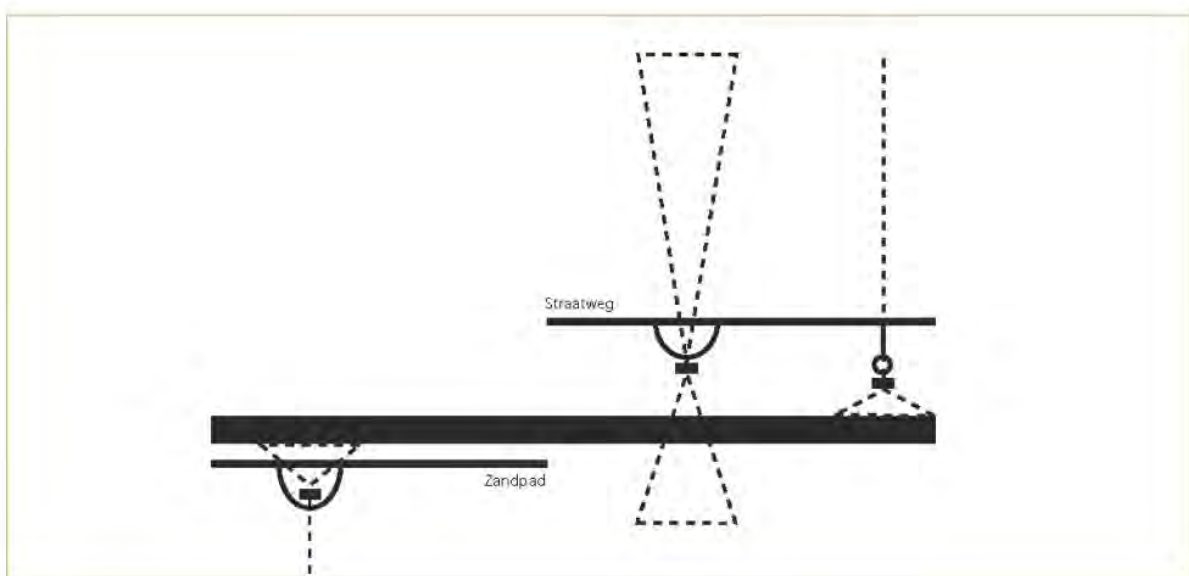
¹ <http://www.skbl.nl/over-kbl/kastelen/>

Loenen, wordt dit stuk ook wel de Herenvecht genoemd. Meer naar het noorden toe krijgt het agrarische karakter de overhand en wordt van de Boerenvecht gesproken.

Beeldmerk/ karakteristiek De Vechtse Buitenplaats

De Vechtse Buitenplaatsen zijn ontstaan in de 17de en 18de-eeuw op de smalle stroomruggen van de Vecht. Oorspronkelijk hadden ze een Hollands classicistische stijl met compacte parken in formele stijl. Later is deze stijl getransformeerd in een landschappelijke aanleg.

- Typerend is het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen, en historische dorpskernen;
- Kenmerkend zijn het onbelemmerde zicht tussen jaagpad en de rivier en de doorzichten tussen en achter de buitenplaatsen naar het open weiland;
- Karakteristiek is de oriëntatie van de hoofdhuizen met hun koepelkamers op de rivier en bij latere buitenplaatsen op de dijkweg, die langs de Vecht-Angstel nog grotendeels het dwarsprofiel uit omstreeks 1811 (Route Impériale 2) heeft behouden;
- Bijzonder zijn de nog aanwezige sporen van de vele verdwenen buitenplaatsen;
- De theekoepel aan de rivier en het smeedijzeren toegangshek tussen bakstenen pijlers aan de weg zijn de beeldmerken voor de Vechtzone.

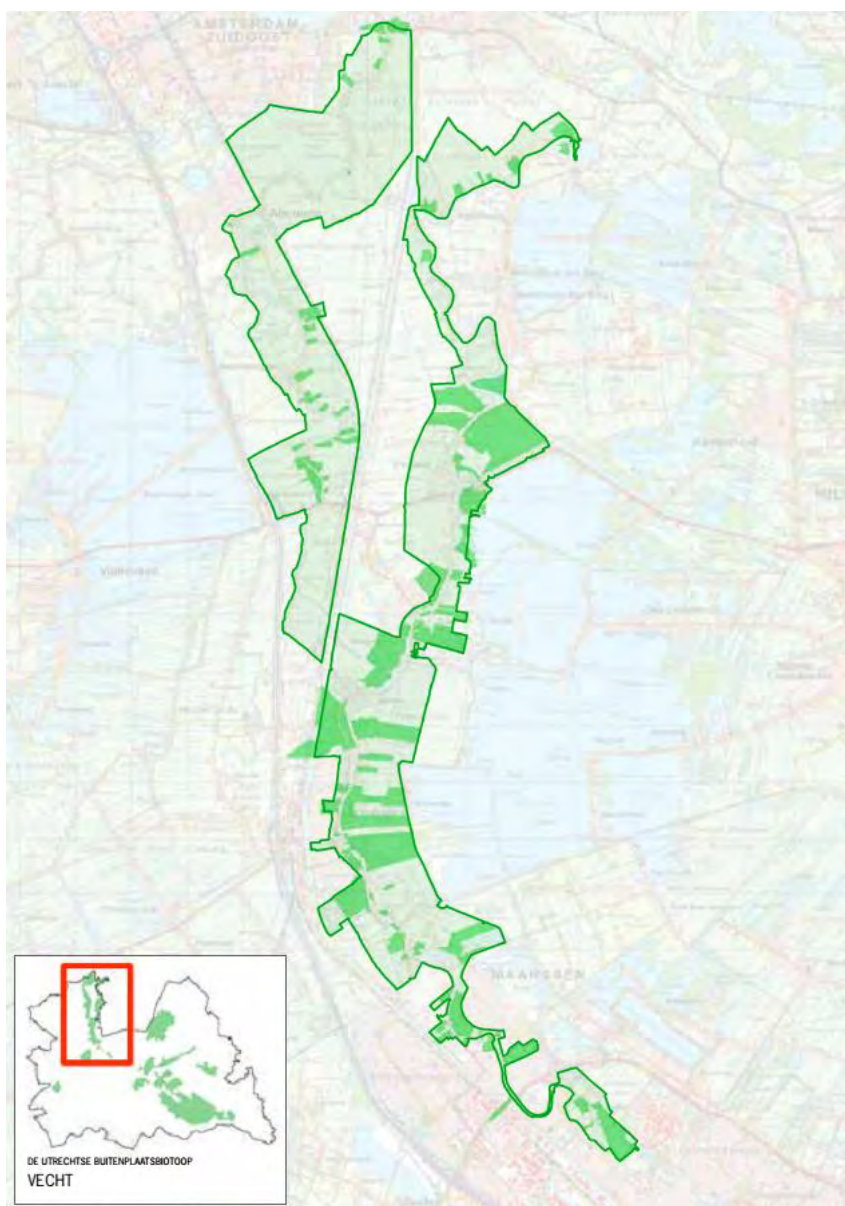


Positie van het huis aan de Vecht met verschil tussen west- en oostoever

Buitenplaats Hunthum

In de buitenplaatszone aan de oostoever van de Vecht zijn de huizen nabij de weg gesitueerd en wordt het landschap afgewisseld door gesloten parkbossen en open doorzichten tussen de buitenplaatsen door. De open doorzichten bestaan ter hoogte van Hunthum uit open landschap met hoofdzakelijk agrarische bebouwing.

N.B. Buitenplaats Gunterstein is de grootste en meest gave representant van dit cluster/ buitenplaatszone.



Buitenplaatszone langs de vecht (bron: de Utrechtse Buitenplaatsbiotoop, 2014)

3. ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS HUNTHUM

3.1 Ontstaan landschap (geomorfologie en bodem)

De geomorfologische kaart vertelt over de ontstaansgeschiedenis en vorming van het landschap. De bodemkaart geeft de opbouw van de bodem weer, tot 1.20m onder maaiveld. Het plangebied van buitenplaats Hunthum ligt op de rivier-inversierug (code 3K26) van de Vecht. Deze stroomrug was een goede vestigingsplaats en de buitens zijn daarom van oudsher op de stroomrug gebouwd.



Geomorfologische kaart (31 Utrecht)

In de bodemopbouw is de stroomrug te herkennen als kalkloze poldervaaggrond met zware zavel en lichte klei. Aflopend (van hoog naar laag) naar de komgronden wordt de klei zwaarder en gaat over in veengronden in de komgebieden. De overgang van hoog (stroomrug) naar laag (komgronden) is op de hoogtekaart (AHN) niet duidelijk waarneembaar. Aan de westzijde van de Vecht is dit beter waarneembaar. Er is een klein hoogteverschil van 0.0 - 0.2m beneden NAP tot 0.8-1.0m beneden NAP.



Bodemkaart (31 Utrecht)



AHN-1 (<http://ahn.geodan.nl/ahn/>)



Nadere beschrijving bodem plangebied

De bodem in het gebied bestaat vooral uit klei en veen; vanaf het maaiveld tot ongeveer 2 meter minus maaiveld. Onder de klei/veenlaag bevindt zich een zandlaag. Aan de westzijde van de locatie, langs de Vecht, is een zandige ophooglaag van ongeveer 50 cm dik aanwezig.

3.2 Bewoningsgeschiedenis langs de Vecht

De Vecht is ongeveer 4000 jaar geleden als veenstroom ontstaan. In de Romeinse tijd en vroege Middeleeuwen was de Vecht een belangrijke waterweg voor de handel. Aan weerszijden van Vecht hebben zich bij overstromingen zandige oeverwallen gevormd. Deze stroomruggen vormden een goed vestigingsklimaat. Al voor de 10^e eeuw zijn delen van de oeverwallen langs de Vecht, vooral tussen Utrecht en Breukelen, bewoond en ontgonnen.²

De ontginning van het Vechtgebied werd vanuit de stad Utrecht door de bisschop aangestuurd. De Vecht was als handelsroute essentieel voor het bestaan van de stad, beheersing en bevaarbaarheid waren noodzakelijk. Kastelen en grillige grenzen getuigen nog steeds van de conflicten tussen de machthebbers.

De oudste ontginningen vonden op en vanaf de oeverwallen plaats in onregelmatige blokvormige verkavelingen. Na omstreeks 1250 werden de meeste kastelen langs de Vecht gebouwd, doorgaans op strategische plekken in een bocht of bij een watergang. Veel kastelen zijn in de zestiende eeuw gesloopt. De Fransen verwoestten in 1672 nog eens een aantal. De resterende kastelen zijn vervolgens vaak tot buitenplaatsen omgebouwd. Bij de aanleg van de Oude Hollandse Waterlinie werd rondom de sluis in de Vecht in 1672 een fort gebouwd, dat na de uitbreiding van de verdedigingswerken in 1745 uitgroeide tot het vestingstadje Nieuwersluis.

3.3 Bloeiperiode buitenplaatsen (1600-1800)

Na het rampjaar 1672 begon de bloeiperiode langs de Vecht, die midden achttiende eeuw een hoogtepunt bereikte. Kooplieden uit Amsterdam investeerden in boerderijen en kasteelruïnes in de Vechts-treek, en bouwden deze om tot buitenplaatsen. De eerste buitenplaatsen waren vaak niet meer dan verbouwde boerderijen, die een dwarshuis kregen. Nieuwe buitenplaatsen werden aanvankelijk volgens een T-vormige plattegrond gebouwd. Daarna ontwikkelde het stadshuis aan de Vecht zich in verschillende varianten. Karakteristiek is het streng symmetrische blokvormig huis met ondergeschikte zijgevels. Het accent komt in de 18^e eeuw te liggen op de oriëntatie naar de Vecht. Op betrekkelijk

² Cultuurhistorische Atlas, p.171.

kleine percelen lagen formele en geometrische tuinen in zogenaamde Hollands Classicistische tuin-stijl.



Nieuwe kaart van Loenen, Bloemswaerd, 1727 Scan uit 'Vechtse Paradijzen'



Kadaster 1830 watwaswaar.nl



Bonneblad 1850-1900 kaart.hetutrechtsarchief.nl



Bonneblad 1901-1925 kaart.hetutrechtsarchief.nl



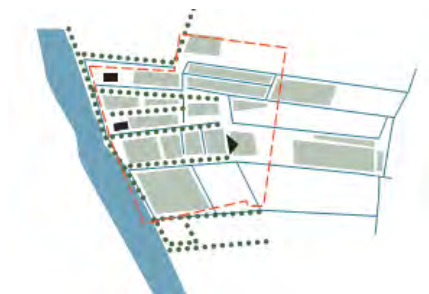
Top. kaart 1948 watwaswaar.nl



Top. kaart 1959 watwaswaar.nl

3.4 Ruimtelijke ontwikkeling Hunthum (1700-2014)

Op basis van de analyse van historisch kaartmateriaal is een overzicht van de verschijningsvormen van buitenplaats Hunthum met bijbehorende (ruimtelijke) elementen weergegeven.



1727

In de 17e eeuw zijn hofsteden en een Holland classicistische aanleg karakteristiek. Binnen de kavelstructuur is een tuinaanleg met sier- en nutstuinen en grote laanstructuren herkenbaar.



1830

Verlandschappelijking van buitenplaats Hunthum. Dit is goed zichtbaar aan de organische vorm van de vijverpartij en de grote bospartijen. Landhuis en bijgebouwen hebben een relatie met elkaar in noord-zuid-as.



1874

Landhuis en bijgebouwen zijn in 1850 gesloopt. Het plangebied groeit 'dicht'. Landschappelijk eenheid van buitenplaats als bosensemble vormt een groot contrast met omgeving (karakteristiek voor de buitenplaatsen langs de Vecht)



1959

Boskap in middengebied en nieuw jonge aanplant. Weinig bebouwing.



1992

Inrichting vertoont gelijkenissen met 19e eeuwse landschappelijke aanleg. Twee woonhuizen staan ongeveer op de locaties van de 19e eeuwse bebouwing en de vijver heeft een landschappelijke vorm.

4. HUIDIGE SITUATIE

4.1 Ligging, omvang en gebruik

Het plangebied heeft een oppervlakte van 6,3 hectare. Al eeuwen ligt op deze locatie een buitenplaatscomplex met de naam Hunthum. Buitenplaats Hunthum heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot in de 17e eeuw. Verschillende eigenaren hebben door de tijd heen hun stempel gedrukt op de verschijningsvorm van de buitenplaats. Uit het voorgaande hoofdstuk blijkt dat zowel de omvang, de inrichting als het eigendom van de buitenplaats door de eeuwen heen aan tal van veranderingen onderhevig zijn geweest.

Buitenplaats Hunthum heeft door de tijd geen vastomlijnde omvang gehad en wordt ook in huidige documentatie verschillend begrensd. In het voorontwerpbestemmingsplan landelijk Gebied Noord van gemeente Stichtse Vecht is Hunthum als Buitenplaats bestemd. Volgens het bestemmingsplan behoort ook het perceel ten zuiden van het plangebied tot de buitenplaats. Ook de agrarische percelen ten oosten van het plangebied zijn als onderdeel van de buitenplaats begrensd. De buitenplaatskarakteristiek is daar volledig verdwenen en het terrein is in gebruik genomen als regulier agrarisch grasland. De buitenplaats, zoals deze in het bestemmingsplan is begrensd is kadastraal gesplitst en in eigendom van 3 eigenaren. In de Utrechtse Buitenplaatsbiotoop wordt een veel groter grondgebied tot de begrenzing van buitenplaats Hunthum gerekend.



Uitsnede bestemmingsplan 'Loenen. Landelijk gebied 2003', met begrenzing van Buitenplaats Hunthum en in groen de begrenzing van het plangebied (links) en begrenzing van de veel grotere buitenplaatsbiotoop (rechts)

Onafhankelijk van de oorspronkelijke begrenzing, blijkt uit de eigendommenkaart dat binnen het plangebied van het voorliggend plan het grootste nog resterende gedeelte van buitenplaats Hunthum ligt. Dit gedeelte van de buitenplaats herbergt bovendien vrijwel alle nog resterende cultuurhistorische waarden van de oorspronkelijke buitenplaats uit de 19e eeuw.

Buitenplaats Hunthum heeft primair een woonfunctie. Binnen het plangebied staat een woonhuis met schuur (tuinmanswoning). Verspreid over de buitenplaats, met name aan de noordzijde staan enkele bijgebouwen, in de vorm van een klein houthok en een vervallen Romney-loods. Alle gebouwen zijn 20e eeuws en nauwelijks karakteristiek te noemen.

De hoofdvormen van de oorspronkelijke parkaanleg zijn, zij het met moeite, herkenbaar door de aanwezigheid van oude bomen en waterpartijen. Door ernstig achterstallig onderhoud is een groot gedeelte van de buitenplaats inmiddels overwoekerd door jonge opslag en zijn historische waterpartijen grotendeels verland. Op onderstaande luchtfoto uit 2014 zijn grote verschillen in ouderdom en omvang van beplanting zichtbaar. Zichtbaar is ook dat vrijwel de hele buitenplaats bedekt is met jonge opslag. De zichtrelatie met de Vecht, die karakteristiek is voor buitenplaatsen in deze zone, is door het achterstallig onderhoud volledig verdwenen. De buitenplaats is door een dichte rand van beplanting volledig aan het zicht onttrokken.

Aan de noordzijde van de buitenplaats geeft een goed onderhouden historische laan, die tevens een mooie zichtlijn op de buitenplaats Sterrenschans geeft, een beeld van historische en potentiële allure van de buitenplaats Hunthum.



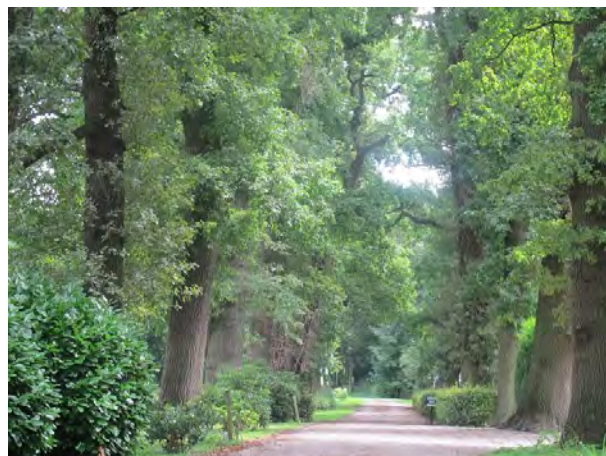
Luchtfoto (opname 2014; beeld van dhr. van der Kroon)



Zicht vanaf het Zandpad, ter hoogte van de huidige entree op de noordelijke rand van de buitenplaats met historisch waardevolle boombeplanting



Bestaande woning op de buitenplaats (Bron: Quick scan ecologie Landgoed Hunthum te Nieuwersluis, Els&Linde, 2014)



Bestaande entree met historische laan (Bron: Quick scan ecologie Landgoed Hunthum te Nieuwersluis, Els&Linde, 2014)



Achterstallig onderhoud in park en bosplantsoen (Bron: Quick scan ecologie Landgoed Hunthum te Nieuwersluis, Els&Linde, 2014)



Zicht vanaf de vecht ontbreekt door jonge opslag (Bron: Quick scan ecologie Landgoed Hunthum te Nieuwersluis, Els&Linde, 2014)



Relict van historische slingervijver verland door achterstallig onderhoud (Bron: Quick scan ecologie Landgoed Hunthum te Nieuwersluis, Els&Linde, 2014)



Waardevolle historische zichtrelatie met buitenplaats Sterreschans overzijde Vecht via historische noordelijke laan

4.2 Landschappelijke waarde

De rivierinversierug (stroomrug/ oeverwal), waar het plangebied op ligt is een landschappelijk kenmerk van de Vechtstreek. De Vecht heeft zich (periode 750 v. Chr - 1122 n. Chr.) ingesneden in het veen en lag toen dus lager dan het omliggende land. Toen het omliggende veengebied vanaf de middel-eeuwen in het kader van de ontginning werd ontwaterd trad er reliëfinversie op. De zandige en kleiige sedimenten van de Vecht klonken veel minder in dan het ontwaterde veen, waardoor de stroomgordel hoger kwam te liggen dan het omliggende gebied. Op deze manier is de rivierinversierug, waar het plangebied op ligt, ontstaan. In de bodemopbouw is de stroomrug te herkennen als kalkloze polder-vaaggrond met zware zavel en lichte klei. Er is een klein hoogteverschil te zien van 0.0 - 0.2m beneden NAP tot 0.8-1.0m beneden NAP.

De landschappelijke waarde wordt vooral gevormd door de Vecht met aan weerszijden een afwisseling van openheid, vergezichten en besloten historische buitenplaatsen. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. Een deel hiervan is monumentaal. Langs de Vecht worden hier en daar nieuwe buitenplaatsen mogelijk gemaakt, zoals aan de Nigtevechtseweg. Direct aan de Vecht worden in Breukelen 40 woningen in enkele statige gebouwen ondergebracht, waarvan de vormgeving is geïnspireerd op de historische buitenplaatsen in de omgeving. (Welstandsnota Stichtse Vecht, 2013)

Huidige hydrologische situatie

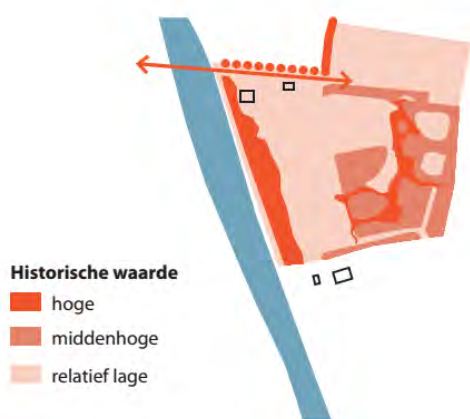
Het landgoed Hunthum/Sluys Nae ligt in de Polder Mijnden (beheersgebied Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht), waar een zomerpeil gehanteerd wordt van -1,55 m NAP en een winterpeil van -1,65 m NAP. Het westelijke deel van het terrein kent een hoger peil, dat mogelijk is ingesteld om de fundering van de bestaande bebouwing in goede conditie te houden. Daar geldt een vast peil van -1,34 m NAP. Tevens ligt dit gedeelte van het landgoed een halve tot anderhalve meter hoger. In dit gebied bevindt zich ook een inlaat vanuit de Vecht, die een peil kent van NAP -0,40 m. Het oppervlaktewater op het landgoed bevindt zich thans in slechte staat. Door verlanding stromen watergangen niet goed door, waardoor schijnwaterpeilen zijn ontstaan.

4.3 Cultuurhistorische waarde

Buitenplaats Hunthum heeft geen monumentenstatus (rijks- en/of gemeente). Ook de aanwezige bebouwing heeft geen monumentenstatus. Het plangebied kent echter een lange geschiedenis en vertegenwoordigt wel degelijk een bijzondere cultuurhistorische waarde. Het plangebied ligt in de historische buitenplaatszone van Provincie Utrecht. De cultuurhistorische waarden van de historische buitenplaatszone liggen met name in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- de zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving;
- de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap.

Uit een cultuurhistorische verkenning blijkt dat de cultuurhistorische waarde van buitenplaats Hunthum met name verborgen liggen in de (overblijfselen van) vroeg-landschappelijke tuinaanleg uit begin 19^e eeuw. Ondanks de soms jonge leeftijd van beplantingen zijn structuren van parkaanleg goed herkenbaar. Het huidige park bevat uit deze periode de meeste (herkenbare) relictten. Met name de vijverpartij in vloeiende lijnen en vormen is een restant uit de landschapsstijl en als element cultuurhistorisch waardevol. Als we uitgaan van de topografische kaarten zien we dat het verdere ontwerp van Hunthum weinig open weiden of akkers bevatte. Het was een vrij gesloten en besloten ontwerp.



Categorie 1 (hoog):

De beplantingsstrook langs de Vecht is het meest waardevol vanwege de ouderdom van de aanwezige beplanting op de stroomrug van de vecht. Er is een historische zichtrelatie met Sterreschans door een historische laan. Tussen de beplanting langs de Vecht zijn overblijfselen aanwezig van de laan, die het koetshuis met het hoofdgebouw verbond in 1830. De slingervijver is een waardevol relict van de vroeg-landschappelijke aanleg.

Categorie 2 (middenhoog):

Het meest oostelijk gelegen gedeelte van het plangebied bestaat uit oude boombeplanting, solitairen en bomenlanen in oost-west-richting. In combinatie met de kavelstructuur wordt hier een middelhoge waarde aan toegekend..

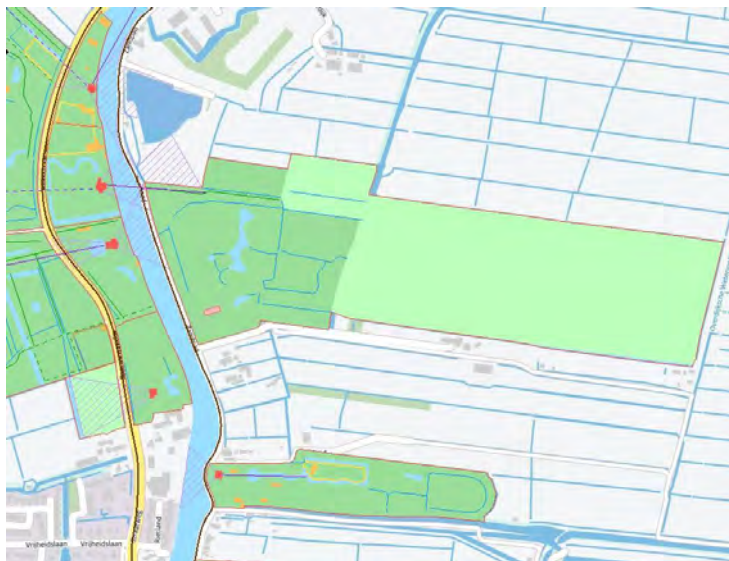
Categorie 3 (relatief laag):

De beplanting in het middengebiet is in de 20^e eeuw meerdere keren gekapt. Nu is dit deel dichtgegroeid met jonge opslag. Aan dit gedeelte wordt een relatief lage waarde toegekend.

De conclusies uit de cultuurhistorische verkenning worden ondersteund door de waarden die Provincie Utrecht aan buitenplaats Hunthum toekent in de Utrechtse Buitenplaatsbiotoop (2014). Op de buitenplaatsbiotoop zijn cultuurhistorische structuurdragers van buitenplaatsen op kaart zijn gezet (huizen, bijgebouwen, lanen, waterpartijen, enz.), die zijn bedoeld als kennis- en informatiebron bij het

opstellen van ruimtelijke plannen. Het laat zien dat een buitenplaats meer is dan een hoofdhuis aan de weg, zodat ook de omgeving en invloedssfeer van een buitenplaats in beeld zijn wanneer hiervoor plannen mochten worden ontwikkeld.

Volgens de Utrechtse Buitenplaatsbiotoop vormen de slingervijver met eilanden en de landschappelijke aanleg waardevolle onderdelen van de buitenplaats. Ook aan de historische zichtlijn vanaf Hunthum, via de historische noordelijke laan, over de Vecht naar Buitenplaats Sterreschans wordt veel waarde gehecht. Omgekeerd ligt Buitenplaats Hunthum in de historische zichtveld van buitenplaats Sterreschans en buitenplaats Over Holland.

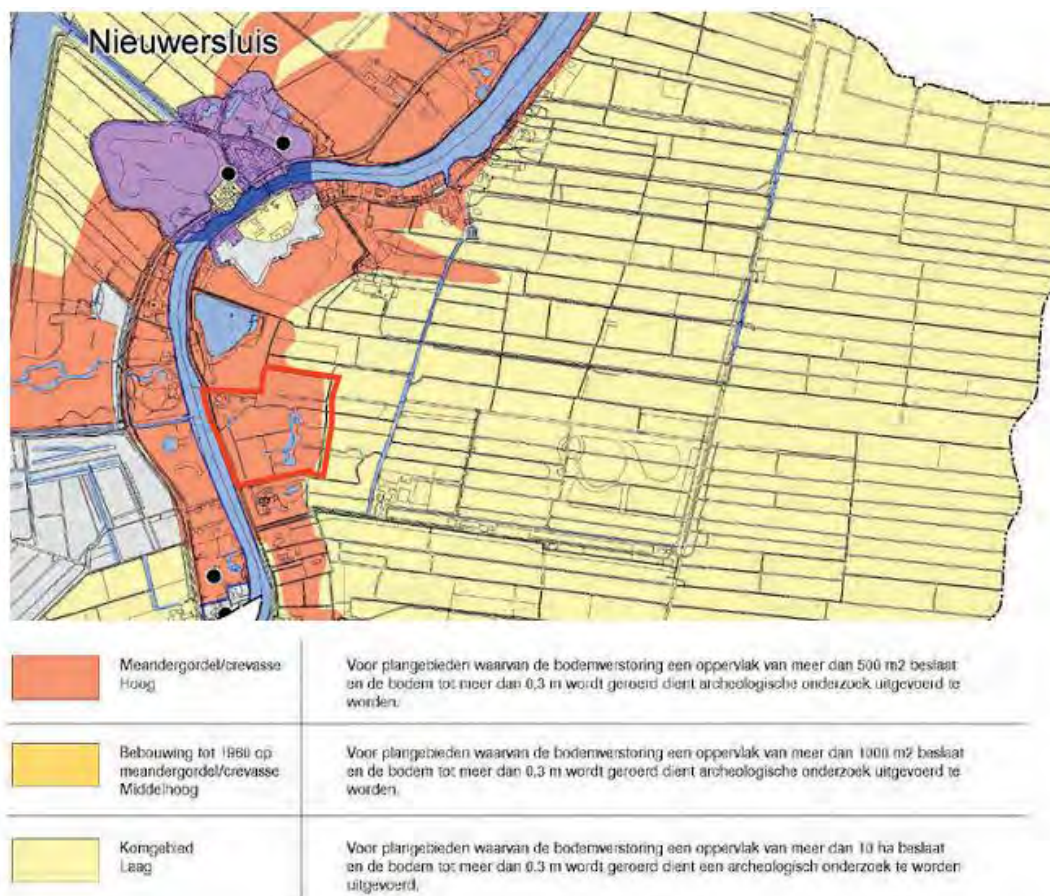


Uitsnede Buitenplaatsbiotoop Hunthum, De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop (2014)

4.4 Archeologische waarde

De Vechtgemeenten hebben de archeologische verwachtingswaarden vastgelegd in een archeologisch verwachtingsmodel voor het hele grondgebied. Volgens dit model ligt het plangebied (bijna) geheel in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gebieden geldt dat bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Als de bodemverstoring meer dan 500m² beslaat en de bodem tot meer dan 0,3m wordt geroerd dient er archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De verwachtingswaarde wordt onderschreven in een bureaustudie van BAAC Archeologisch Advies naar de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond. Op basis van deze bureaustudie adviseren zij namelijk om, vanwege de hoge archeologische verwachting en de bestaande inrichting en beplanting van de buitenplaats, een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een archeologische begeleiding conform het protocol proefsleuven. Voorafgaand aan dit onderzoek mogen de aanwezige opstallen uitsluitend bovengronds worden gesloopt.



Afbeelding komt uit het verwachtingsmodel voor de Vechtgemeenten, opgesteld door ADC Heritage, februari 2010.

4.5 Ecologische waarde

Binnen de grenzen van het plangebied is door Bureau Els&Linde een quickscan Flora en fauna uitgevoerd om de invloed van de ontwikkeling te toetsen aan gebiedsbescherming en soortenbescherming. Het plangebied ligt buiten net de ecologische hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op relatief grote afstand. Gelet op de aard en omvang van de plannen en de doelstellingen voor de omliggende natuurgebieden is de kans op een onevenredig negatief effect uitgesloten.

In de te herstellen vijverpartij kunnen in potentie beschermde soorten aanwezig zijn (kamsalamander en ringslang). Met de ontwikkelingen kan hiermee rekening gehouden worden door voorafgaande aan de werkzaamheden de kamsalamander en de ringslang te inventariseren. In verband met de aanwezige broedvogels is het nodig om buiten de broedtijd te starten met de werkzaamheden. De ontwikkeling heeft geen effect op de populatie, daarom is er geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk en er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

4.6 Recreatieve maatschappelijke waarde

Het plangebied is momenteel in particulier bezit en niet opengesteld. Binnen de grenzen van het plangebied zijn daarom geen openbare paden of recreatievoorzieningen aanwezig. Het plangebied is door achterstallig onderhoud van beplanting vanaf de Vecht nauwelijks beleefbaar. Bestaande bebouwing is met behulp van dichte beplanting aan het zicht onttrokken.

4.7 Exploitatie

De buitenplaats Hunthum bestaat uit een relatief kleine woning van 600 m³, enkele bijgebouwen en 6,3 hectare veelal historische parkaanleg. De bestaande woning staat echter in een uiterste noordhoek van het plangebied waardoor beperkt sprake is van een visuele of ruimtelijke relatie tussen de woning en de buitenplaats. De huidige eigenaar heeft de buitenplaats pas sinds kort in eigendom. Met behulp van beschikbare informatie is beoordeeld hoe de exploitatie van de buitenplaats er in de huidige situatie uit ziet.

- Voor de duurzame instandhouding van de buitenplaats wordt geen gebruik gemaakt van subsidies.
- Er zijn geen huur- en/of pachtafspraken met derden, waaruit financiële middelen voor de instandhouding gegenereerd
- Het huidige beheer van bos en park levert geen inkomsten op. In plaats daarvan is het dagelijks beheer dusdanig gereduceerd om geen kosten te hoeven maken.
- De beheeruitgaven zijn geminimaliseerd om kosten te voorkomen. Dat heeft geresulteerd in een ernstig achterstallig onderhoud.
- De huidige staat van onderhoud reflecteert de financiële tekorten die er zijn ten aanzien van de duurzame instandhouding van de buitenplaats.
- De buitenplaats is momenteel niet gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928, waardoor vooralsnog geen gebruik gemaakt wordt van fiscale voordelen. De voordelen die de natuurschoonwet biedt op de jaarlijkse exploitatie zijn gering. De natuurschoonwet levert met name bij schenking en verkoop voordelen op.

Samengevat wordt er in de huidige situatie geen gebruik gemaakt van eventueel beschikbare financiële middelen, subsidies of fiscale voordelen. De omvang van de huidige woning staat niet in verhouding tot de omvang van de omliggende buitenplaats. De gelden die uit de bestaande woning gegenereerd zouden kunnen worden dekken ook de kosten niet van de aanstaande herstel- en beheermaatregelen. Zie daarvoor ook de toelichting in hoofdstuk 7.

5. PROVINCIAAL BELEID BIEDT ONTWIKKELRUIMTE

Behoud van de buitenplaatsen en bescherming van de buitenplaatszones is complex en kostbaar, maar voor de provincie Utrecht van groot belang. Het behoud van buitenplaatsen en de cultuurhistorische waarden die ze vertegenwoordigen is door gemeente en provincie als speerpunt voor geformuleerd. Uitgangspunt op buitenplaatsen is dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van waterpartijen, tuinen, parken, moestuinen, bossen, weilanden in combinatie met wonen in stand gehouden worden.

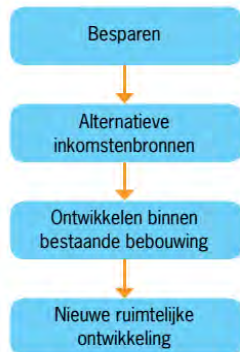
Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 van provincie Utrecht is Buitenplaats Hunthum gesitueerd binnen de grenzen van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, meer specifiek een Historische Buitenplaatszone. Volgens de Ruimtelijke Verordening ligt de cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone met name in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- de zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving;
- de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap;

In artikel 2.10 van de Ruimtelijke Verordening zijn de regels opgenomen die binnen deze zone van toepassing zijn. In artikel 2.10.2 is opgenomen dat een ruimtelijk plan in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur bestemmingen en regels kan bevatten, die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone worden behouden en versterkt.

Behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt binnen de Historische Buitenplaatszone. Er wordt ruimte geboden aan ontwikkelingen, gericht op het creëren van economische kostendragers, indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij denk provincie Utrecht aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing.

Als nadere uitwerking en onderbouwing van de verruimde ontwikkelmogelijkheden is de leidraad 'Behoud door ontwikkeling van Historische buitenplaatsen (2014)' opgesteld. In de leidraad is een landgoedladder opgenomen, waaruit de noodzaak en toelaatbare omvang van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet blijken.



Voor buitenplaats Hunthum is bovenstaande ladder doorlopen. Daaruit blijkt dat besparing zal leiden tot een verdere extensivering van het beheer en teloorgang van de cultuurhistorische waarden. Eventuele alternatieve inkomstenbronnen zijn onderzocht. Daaruit blijkt dat de oppervlakte en gebruiksmogelijkheden van Hunthum te beperkt zijn voor alternatieve duurzame inkomstenbronnen. Er is bovendien geen andere bebouwing op de buitenplaats aanwezig dan de huidige woning en het bijbehorende bijgebouw.

Daarom is gezocht naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die passen bij de omvang van de buitenplaats, de historische karakteristiek, de resterende unieke cultuurhistorische waarden en de bestaande systematiek in het vigerende bestemmingsplan. De aard, omvang en noodzaak van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt in het volgende hoofdstuk beschreven.

6. BESCHRIJVING EN VERBEELDING ONTWIKKELINGEN

6.1 Noodzaak tot verandering

Buitenplaats Hunthum heeft een oppervlakte van 6.3 hectare en biedt ruimte aan een woning met bijgebouwen. De buitenplaats kent ernstig achterstallig onderhoud en is met moeite nog als zodanig herkenbaar. De waardevolle waterpartijen zijn grotendeels overwoekerd en verland. De historische parkstructuur is door jonge houtopslag aan het zicht onttrokken en enkele historische bomen verkeren in slechte staat. De huidige woning heeft een inhoud van 600 m³ en is gesitueerd in de uiterste noordwest hoek van het terrein. De inhoud van de woning vertegenwoordigt onvoldoende vermogen om de aanstaande grootschalige herstelwerkzaamheden en toekomstig duurzaam beheer te kunnen bekostigen.

6.2 Visie op gehele buitenplaats

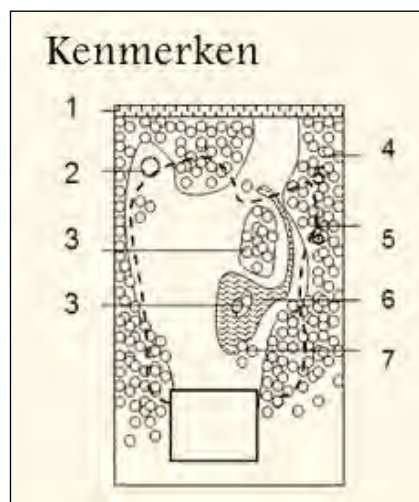
Buitenplaats Hunthum heeft sinds haar ontstaan een grote dynamiek gekend. Door uiteenlopende oppervlakten, begrenzing, eigendommen en bebouwingslocaties heeft de buitenplaats zeer uiteenlopende verschijningen gekend. Door de eeuwen heen zijn daardoor tal van elementen verdwenen en toegevoegd.

Bij herstellen of herontwikkeling van historische buitenplaatsen wordt vaak gerefereerd aan een specifieke tijdperiode uit de geschiedenis. Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat voor buitenplaats Hunthum vooral de vroeg 19^e eeuwse landschappelijke aanleg als basis gebruikt kan worden voor de herstelopgave. Binnen de dynamiek vormen sinds begin 19^e eeuw een aantal onderdelen van de vroeg-landschappelijke aanleg een hoofdstructuur, namelijk de slingervijver, parkinrichting en laanstelsels. Deze onderdelen zijn als historische relictten nog goed herkenbaar. Ze worden in de toekomstige situatie zorgvuldig hersteld en duurzaam in stand gehouden en als kapstok gebruikt voor de nieuwe inrichting van de buitenplaats. De historische gelaagdheid van de buitenplaats biedt aanknopingspunten voor verwijzingen naar invloeden uit andere tijdperioden.

De landschapsstijl

Door het ontstaan van de landschapsstijl verandert het besloten karakter van tuinen. Grote open weiden met vergezichten naar markante punten buiten het park en grote vijvers brengen een nieuwe, grotere schaal in het tuinontwerp. In de open weiden worden solitairen (rode beuk/ rode es/ ceder) en boomgroepen geplant. In de tuinen worden groenblijvende bomen, vooral coniferen in alle

kleurschakeringen toegepast. Kunstmatige niveauverschillen, stromende beekjes, watervallen, dierentuintjes, tuinkoepels en oranjerieën versterken de organische karakteristiek.



1. Een niet zichtbare afscheiding met agrarische gronden;
2. Gebruik van folly's als blikvanger;
3. Boomclusters verhullen het einde van de vijver;
4. Om dit alles; de 'belt', oftewel groengordel (4) met slingerpad (5);
5. Slingerpad;
6. In grasveld; grote vijver met 'arm' als oneindig stromende rivier;
7. Losse boomgroepen in groot grasveld, vaak op verhoging;
8. Het huis; vrijstaand en hoog in groot grasveld;
9. In vijver minimal één eiland;
10. Veel uitzichtpunten en doorzichten.

Afbeelding volgende pagina's:

Toekomstige bebouwing en te realiseren zichtlijnen op buitenplaats Hunthum (zie ook bijlage)

Inrichtingsschets buitenplaats Hunthum met toekomstige bebouwing (zie ook bijlage)

16 december 2014



16 december 2014

16 december 2014



6.3 Ontwikkeling per thema

De ontwikkeling en herinrichting van buitenplaats Hunthum bestaat uit een aantal onderdelen, die hieronder worden toegelicht.

6.3.1 Cultuurhistorische elementen

Binnen de ruimtelijke dynamiek van buitenplaats Hunthum zijn sinds het begin van de 19^e eeuw een aantal elementen voortdurend aanwezig geweest. Deze onderdelen van de buitenplaatsen zijn door de huidige staat van onderhoud weliswaar niet eenvoudig herkenbaar, maar vormen een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorische waarde buitenplaats Hunthum. Deze waardering volgt uit de cultuurhistorische verkenning en wordt onderstreept in de Utrechtse Buitenplaatsbiotoop. Binnen de oorspronkelijke landschappelijke aanleg gaat het om de volgende onderdelen:

- De slingervijver;
- De oudere boomgroepen;
- Historische beplanting parallel aan de vecht;
- Een historische laan aan de noordzijde van waaruit een sterke zichtlijn op buitenplaats Sterreschans bestaat.

Deze onderdelen van de buitenplaats worden in de toekomstige situatie zorgvuldig hersteld en vormen de ruggegraat van de nieuwe inrichting.

6.3.2 Bebouwing

Naast het herstel van elementen die nog op de buitenplaats aanwezig zijn, wordt verspreid over de buitenplaats tevens een aantal elementen toegevoegd, die een essentieel onderdeel van de buitenplaats hebben gevormd en mede bepalend zijn geweest voor de historische karakteristiek. Dit betreft voornamelijk bebouwing met een historische referentie, zoals theekoepels, een koetshuis, een prieel en een onderhoudsschuur.

Aansluitend op het herstel van bebouwing die van oorsprong op de buitenplaats aanwezig is geweest, wordt een nieuw landhuis gerealiseerd. Dit landhuis sluit wat betreft locatie, omvang en verschijning nadrukkelijk aan bij de karakteristiek van de buitenplaatszone langs de Vecht. Door de situering van de huidige woning vormt de omliggende buitenplaats momenteel vooral een grote achtertuin. Door het ontbreken van een directe visuele en ruimtelijke relatie tussen de woning en de buitenplaats bestaat er (klaarblijkelijk) onvoldoende noodzaak tot beheer en onderhoud. Een centrale(re) positionering van de woning zorgt ervoor dat de buitenplaats meer een functie krijgt als voortuin. De visueel ruimtelijke relatie tussen de woning en de omliggende park wordt op die manier groter en zal de noodzaak tot duurzaam beheer en onderhoud verhogen.

Het hoofdhuis zal in een gecultiveerde parkachtige landschapssetting worden gepositioneerd met zicht op de eilanden, watergangen en de historische vrijstaande boomgroepen. Direct om het huis heen zullen gras, gazon en borders het geheel aankleden. De paden en de verharding, behoudens de historische laan voor het huis, zullen van natuurlijke materialen zijn, zoals grind, gravel of misschien zand en zullen zich slingerend door het gebied bewegen. Vanuit het huis wordt vooral de ruimtelijke structuur opgezet in relatie met de landschapselementen en de weidse blik over het landschap.

6.3.3 Natuur en landschap

Door Els & Van der Linden is in 2014 een quickscan Flora en fauna op de buitenplaats uitgevoerd om te beoordelen of de gewenste ontwikkeling negatieve invloed heeft op aanwezige flora en fauna. Door dezelfde partij is toegelicht dat gericht ingrijpen in de huidige situatie tot een verrijking kan leiden en een unieke habitat kan bieden voor tal van flora en fauna.

Herstel van de cultuurhistorische elementen levert niet alleen een hogere belevingswaarde. Door de voorgestelde ingrepen zal tevens een hogere biodiversiteit op de buitenplaats ontstaan. De buitenplaats biedt in potentie mogelijkheden voor zeer goed functionerende habitats zoals stinzenbos, dotterbloemhooilanden, rietland voor bijvoorbeeld vleermuizen, broedvogels, vegetatie, amfibieën, reptielen en eventueel vissen. Door gericht ingrijpen in de huidige uniforme vegetatie wordt daar in de toekomst actief op geanticipeerd. Afhankelijk van de nog uit te voeren inmeting, wordt beoordeeld welke maatregelen haalbaar en wenselijk worden geacht in de toekomst.

6.3.4 Recreatie en recreatief medegebruik

Buitenplaats Hunthum is momenteel een particulier woondomein, dat niet is opengesteld. Het is bovendien (nog) geen onderdeel van een grotere aaneengesloten routestructuur. Als eerste aanzet voor een toekomstige routestructuur, wordt naar mogelijkheden gezocht om aan de zuidzijde van het plangebied een openbaar wandelpad aan te leggen, dat op het inrichtingsplan in bijgevoegd ontwikkelplan is opgenomen. Via dit wandelpad zou de folie zichtbaar kunnen worden voor recreanten. Indien in de toekomst aaneengesloten recreatieve routestructuren in de omgeving worden gerealiseerd, wordt op dat moment beoordeeld of hier op een betere manier op aangesloten kan worden.

Door het openbreken van de dichte begroeiing langs het Zandpad wordt buitenplaats Hunthum weer goed beleefbaar vanaf de Vecht en levert om die reden een bijdrage aan het recreatief toeristisch potentieel van de omgeving.

6.4 Nieuwe bebouwing en beeldkwaliteit

Het herstelplan voor de buitenplaats in de vorige paragraaf –opgesteld door Pieter van Loon van Hollandschap– geeft een beeld van de beoogde situatie met de te herstellen laan, bosdelen, waterpartijen etc. Daarnaast zijn in het herstelplan de diverse te herstellen gebouwen van de buitenplaats weergegeven. De rijke geschiedenis van de buitenplaats heeft als inspiratiebron gediend, waarbij de diverse tekeningen en gravures uit de 19de eeuw als informatie en inspiratiebron dienen voor de weer op te richten gebouwen. Hieronder worden de afzonderlijke gebouwen en bouwwerken genoemd, waarbij aangegeven wordt wat het uitgangspunt is en welke historische bronnen er zijn. De afzonderlijke bouwdelen zijn op het overzichtsplan van Hollandschap middels onderstaande nummering weergegeven. De topgrafische kaart uit 1830 is gebruikt om bij benadering de oppervlakte van historische bebouwing te achterhalen.

<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>oppervlakte</i>	<i>goothoogte</i>	<i>nokhoogte</i>
1.	Hek	-	-	-
2.	Hoofdhuis	510 m ²	11 m	15 m
3.	Theekoepel	60 m ²	9,5 m (kroonlijst)	11 m
4.	Koetshuis	280 m ²	6 m	9,5 m
5.	Nutstuin	-	-	-
6.	Follie	50 m ²	6,5 m	11 m
7.	Prieel	16 m ²	3 m	5 m
8.	Schuur	115 m ²	5 m	8,5 m
9.	Bestaand bijgebouw	56 m ²	2,5 m	5 m

1. Toegangshek

Hunthum kende oorspronkelijk twee monumentale toegangshekken. Eén aan de zuidzijde en één op de uiterste punt aan de noordzijde van het terrein. De bijzonder fraaie hekken waren 8,5 m breed en stonden op een dam in de sloot langs het Zandpad. De smeedijzeren hekken uit ca. 1750 waren in Lodewijk XV-stijl uitgevoerd en waren voorzien van zandstenen geblokte hekpijlers met gebeeldhouwde bekroningen. De hekken waren tot in de jaren '50 van de 20ste eeuw nog op de buitenplaats Hunthum, waarna zij verplaatst zijn naar kasteel Drakestein te Lage Vuursche. Uitgangspunt is thans om één van de uitvoerig gedocumenteerde en beschreven hekken – zie Peter Meijer, Hekken in Nederland – weer op te richten aan het Zandpad.



Het originele hek op Hunthum. Het hek werd verplaatst naar Drakestein te Lage Vuursche, alwaar de hekpijlers in schoonmetselwerk werden herbouwd.



hek Otterspoor. Referentie voor het herstel van de natuurstenen hekpijlers.

2. Landhuis (>1500 m3)

De huidige woning op het terrein heeft niet de allure die bij een buitenplaats hoort. Voorstel is om op de buitenplaats een nieuw landhuis te realiseren. Qua architectuur vormen de tekeningen van Lutgers en anonieme tekeningen uit een schetsboek uit 1847 een goede inspiratiebron om het nieuwe landhuis vorm te geven. Hierbij is er sprake van een laat 18de-eeuws huis met gepleisterde gevels en Empire ramen. Qua volume wordt aangesloten bij de grootte van de buitenplaatsen in de directe omgeving, te weten Over-Holland, Sterreschans en Rupelmonde. Aansluitend op historische karakteristieken wordt er een zeer duidelijk zichtrelatie gecreëerd tussen het nieuwe landhuis en de Vecht.



Hunthum te Nieuwersluis, Lutgers, ca. 1850. HUA. Het huis was een witgepleisterd huis met geblokte pilasters en empire ramen, voorzien van een omlappend schilddak. De begane grondvloer lag verhoogd ten opzichte van het maaiveld in het park (ca. 80-100 cm)



Hunthum te Nieuwersluis, 1847. HUA. Het huis is hier evenals bij Lutgers een witgepleisterd huis in het landschapspark en voorzien van een veranda en persiennes bij de ramen.



Hunthum te Nieuwersluis, 1847, HUA. Hunthum was een relatief breed huis met minimaal 7, mogelijk met 9 vensterassen en kende aan de voorgevel een driehoekig fronton



Sterreschans te Nieuwersluis, Straatwegzijde



Sterreschans te Nieuwersluis, Vechtzijde



Rupelmonde te Nieuwersluis. Referentie koepelkamer Vechtzijde



Hertevelde te Maarssen



Gansenhoef te Maarssen. Referentie voor uitgebouwde koepelkamer aan tuinzijde



Rhijnhof te Oegstgeest, referentie uitgebouwde koepelkamer



Schaepenburgh te 's-Graveland



Schaepenburgh te 's-Graveland



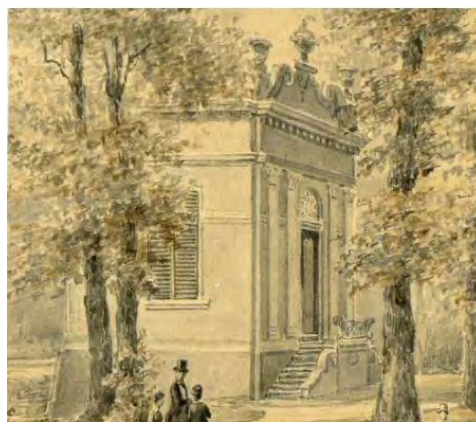
Landgoed Waterland te Velsen

3. Theekoepel Vechtzijde (60 m2)

Aan de Vecht heeft Hunthum een theekoepel gekend, die veelvuldig is afgebeeld, o.a. op tekeningen van Lutgers. De koepel bevond zich ca. 20 meter ten noorden van de zuidelijke entree en is op de kadastrale minuut uit 1832 weergegeven. Doel is om de koepel weer in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm te herbouwen. Doordat de locatie bekend is, en doordat de vier gevelaanzichten uit de gedetailleerde tekeningen van Lutgers bekend zijn, kan dit op exacte wijze uitgevoerd worden. Bijzonder is dat de theekoepel een vierkante koepel is, een koepelvorm die wat minder vaak in de Vechts-treek voor komt. De koepel was evenals het huis witgepleisterd en van een kroonlijst voorzien.



Theekoepel Hunthum, tekening Lutgers ca. 1850. De koepel was één van de weinige vierkante koepels aan de Vecht. Doordat de koepel aan alle vier de zijden door Lutgers nauwkeurig getekend is, is een verantwoord herstel mogelijk.



Theekoepel Hunthum vanaf het park, detail van tekening Lutgers. De koepel was een soort 'janusgebouwtje', en had twee verschillende gezichten. De gevel naar het park is met de stoep, pilasters en beeldhouwwerk met vazen op de kroonlijst dan ook van een ander karakter



Theekoepel Land & Bosch ligt te 's-Graveland. Deze koepel dateert uit dezelfde tijd als die van Hunthum en zou – voor wat betreft de detaillering van bepaalde onderdelen – als referentie kunnen dienen.



4. Koetshuis (280 m2)

Nabij de noordelijke entree heeft het oorspronkelijke koetshuis gestaan. Het gebouw is afgebeeld op een tekening van Lutgers uit ca. 1844. Het gebouw bevond zich ca. 20 meter ten zuiden van de noordelijke entree en is op de kadastrale minuut uit 1832 weergegeven. Doel is om weer een nieuw koetshuis op deze locatie op te richten. De tekening van Lutgers zal daarbij als inspiratiebron dienen. Het betrof een éénlaags gepleisterd gebouw onder een schilddak. Het was een langgerekt gebouw, enigszins vergelijkbaar met het bijgebouw van Overholland.

Uit het historisch onderzoek is tot op heden nog geen informatie over een orangerie naar voren gekomen. Toch mag – zeker gezien de voor de Vechtstreek relatief grote oppervlakte van de buitenplaats – aangenomen worden dat er een orangerie op de buitenplaats aanwezig is geweest. In het herstel-

plan is dan ook een oranjerie opgenomen, als onderdeel van het koetshuis. De oriëntatie van de oranjerie is gericht op het zuiden, zodat de kuipplanten voldoende zonlicht krijgen. De oranjerie zal aansluiten bij de architectuur van het koetshuis, waarbij het oranjeriegedeelte gedeelte grotere glasdeuren zal krijgen.



Koetshuis Hunthum te Nieuwersluis, tekening Lutgers ca 1850, HUA. Het koetshuis was een langgerekt gebouw, bestaande uit één laag met een schilddak. De middenpartij werd geaccentueerd door een driehoekig fronton met pilasters.



koetshuis Singraven te Denekamp



Koetshuis Hunderen te Twello

5. Nutstuin

In het noordelijk deel van het terrein is, ook vanuit het verleden, een min of meer kleine kavel aanwezig die als nuts- en moestuin in gebruik is geweest. Deze voorziening wordt hersteld door aanleg van een boomgaard, bessenstruiken en wat groenteteelt.

6. Theekoepel Achterzijde (Follie) (50 m2)

Aan de achterzijde (oostzijde) van de buitenplaats heeft Hunthum eveneens een koepel gekend. De koepel was een bijzonder bouwwerk, bestaande uit een gemetselde onderbouw en een daarop gelegen terras met koepel. De koepel is op een tekening uit 1840 weergegeven. Tegen de gemetselde onderbouw – mogelijk een ijskelder van origine – was aan de westzijde een grondpakket aanwezig, zodat vanaf de buitenplaats het terras gemakkelijk bereikbaar was. De koepel kende rondom een overstek en was vermoedelijk met riet gedekt. In het herstelplan is deze koepel ook opgenomen. Hierbij zal aan de hand van de tekening uit 1840 de koepel weer opgebouwd worden, en zal deze in de buitenplaats ingepast worden.



tekening Follie Hunthum, 1840, HUA. De follie bestond uit een kloeke gemetselde onderbouw met erboven een koepel. De onderbouw, waarin vermoedelijk een ijskelder was opgenomen, was rustiek en had een uiterlijk van natuursteenblokken of een blokverdeling in cementstucwerk. De koepel was uitgevoerd in een houtskelet en was gedekt met een rieten dak.



Proefkamer Steenwijk



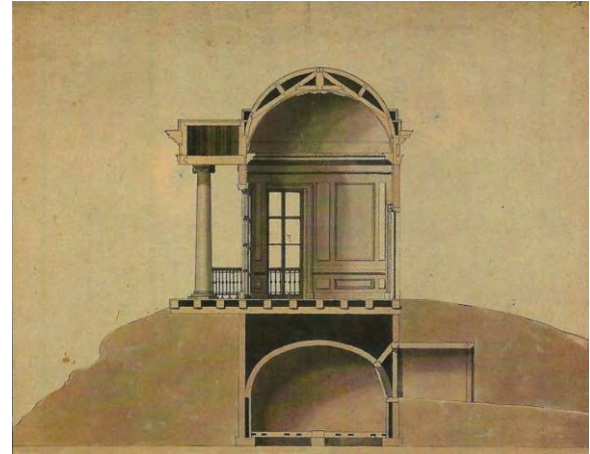
De Blauwe Koepel, Groeneveld



Borkenhäuschen Park an der Ilm, follie op rustieke plint



Referentie plint: ijskelder Doorwerth



referentie follie + ijskelder, Berkenrode

7. Prieel eiland (16 m2)

Op één van de eilanden in de slingervijver was een rustiek prieel aanwezig. Het prieel is op een tekening uit 1847 weergegeven. Het prieel was typerend voor de romantische landschapstuinen en was als een soort natuurlijk bouwsel in boomstammen en takken vormgegeven, mogelijk in een cementeerde uitvoering. Doel is om op één van de eilanden ook weer een prieel aan te brengen. De tekening uit 1847 zal daarbij als inspiratiebron dienen voor het uiteindelijke ontwerp.



Prieel Hunthum, 1847, HUA



prieel Snouck van Loosenhuis te Enkhuizen



Tentbrug Dordwijk te Dordrecht



Prieel Dordwijk te Dordrecht

8. Schuur (115 m2)

Aan de noordzijde van de buitenplaats was op een door sloten omgeven perceel een schuur gelegen. De schuur is op de kadastrale minuutkaart uit 1832 weergegeven en was ten dienste van de buitenplaats voor opslag en als werkplaats. Ten einde het onderhoud van de herstelde buitenplaats ook mogelijk te maken, is een schuur weer gewenst. Qua afmetingen kan de maatvoering van de kadastrale minuut als indicatie gelden, en is er sprake van een éénlaags gebouw onder een zadel- of schilddak. De architectuur van de schuur sluit aan bij de gangbare detaillering van houtskeletbouw, en kent een afwerking in gepotdekselde of rabatdelen, zoals bijvoorbeeld de schuur op VreedenHoff te Nieuwersluis.



Rode schuur, Buitenplaats Vreedenhoff te Nieuwersluis

9. Bestaand bijgebouw (56 m2)

Het bestaande bijgebouw achter de bestaande woning blijft in de toekomst behouden vanwege de landelijke karakteristiek en ouderdom. Het gebouw wordt opgeknapt. De aanwezige loods – een zogenaamde Romneyloods - stamt uit de tweede helft van de 20ste eeuw, is uit golfplaten gebouwd en wordt gesloopt.



Foto van de huidige situatie, gezien vanuit het zuiden. Het bijgebouw kende een aanbouw aan de zuidzijde. Op de voorgrond is de fundering van een recent gesloopte aanbouw zichtbaar.

7. EXPLOITATIE EN DUURZAME INSTANDHOUDING

Op basis van het format uit de leidraad 'Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen, 2014', is hieronder een exploitatie van buitenplaats Hunthum opgesteld.

7.1 Uitgangspunten

Van Buitenplaats Hunthum zijn geen gegevens bekend die als basis gebruikt kunnen worden voor het beoordelen van de huidige exploitatie. Bovendien is de exacte staat van onderhoud momenteel nog niet nader onderzocht. Er zijn ook nog geen inmetingen beschikbaar. In de toelichting van de huidige en toekomstige exploitatie is daarom uitgegaan van ramingen, die zijn gebaseerd op ervaring en expertise bij vergelijkbare buitenplaatsen.

7.2 Huidige exploitatie

7.2.1 Kosten park, tuin, bos en landschap

Buitenplaats Hunthum kent een grote historische parksetting van 6,3 hectare. De buitenplaats is in het verleden volledig ingericht vanuit esthetisch oogpunt en daardoor onderhoudsgevoelig. Uit het waardestellend cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat met name enkele onderdelen van de buitenplaats van hoge waarde zijn en een essentieel onderdeel vormen van de huidige buitenplaatsstructuur:

- Slingervijver met eilanden
- Laanstructuren
- Historisch bosplantsoen
- Landschappelijke aanleg

De ondergrond bestaat, met name aan de oostzijde van de buitenplaats, uit slappe klei en de waterstand is erg hoog. Daardoor heeft de grond weinig draagkracht, waardoor veel onderhoudswerk met handkracht of met kleine machines moet worden verricht. Door de slappe ondergrond verzakken oevers, paden en dijkes regelmatig, hetgeen kostbaar herstel vereist.

De huidige doorlopende jaarlijkse kosten voor een duurzame instandhouding van de buitenplaats met behoud van de waardevolle cultuurhistorische groenstructuur, maar zonder de aanstaande eenmalige herstelwerkzaamheden, worden geraamd op € 30.000,-. Voor een raming van de kosten is als referentie gebruik gemaakt van het Normenboek natuur, bos en landschap. Onderdelen van de buitenplaats die niet als cultuurhistorisch waardevol zijn bestempeld, zijn in deze berekening niet meegenomen.

7.2.2 Directe opbrengsten

Buitenplaats Hunthum is een particulier woondomein. De buitenplaats genereert geen inkomsten uit erfpachtcontracten of pacht van landbouwgronden. De buitenplaats kent geen extern beheerder of uitgewerkt exploitatieplan. Door de huidige bebouwing te kapitaliseren en een globale kostenraming op te stellen van dagelijks buitenplaatsbeheer, kan beoordeeld worden hoe denkbeeldige inkomsten zich verhouden tot de kosten van duurzame instandhouding.

De huidige woning heeft een inhoud van 600 m³ en bijgebouwen hebben een omvang van ongeveer 120m². Een bouwka­vel van 1000 m² voor een woning met deze omvang vertegenwoordigt in deze omgeving een marktwaarde van ongeveer € 350.000,-. Indien deze kavel in erfpacht uitgegeven zou worden zou deze een jaarlijkse netto-erfpachtcanon (3,5%) opleveren van **€12.250,-**.

Buitenplaats Hunthum heeft geen monumentale status en is niet gesitueerd binnen de grenzen van de EHS, of een andere provinciale begrenzing van natuurdoelen. Dat maakt de kans klein dat gebruik gemaakt kan worden van structurele substantiële subsidiegelden die gebruikt kunnen worden voor de duurzame instandhouding. Subsidieregelingen zijn per definitie tijdelijk. Ten tijde van de planprocedu­re zijn er geen subsidiegelden voor het beheer zeker gesteld.

7.2.3 Conclusie

Op buitenplaats is in de huidige situatie € 12.250,- beschikbaar voor het dagelijks beheer en onder­houd. Deze inkomsten zijn onvoldoende om een substantiële bijdrage te leveren aan de jaarlijkse on­derhoudskosten van € 30.000,-. De buitenplaats kent een jaarlijks exploitatietekort van **€ 17.750,-**. Het huidige exploitatietekort heeft zich inmiddels vertaald in de huidige staat van onderhoud.

7.3 Eenmalige herstelkosten

Om het achterstallig onderhoud op korte termijn weg te werken en de buitenplaats weer een herkenbare uitstraling met allure te geven, worden op korte termijn grootschalige herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Deze herstelwerkzaamheden zijn te verdelen in 4 afzonderlijke projecten:

- Wegwerken achterstallig onderhoud bosplantsoen:
door gebrek aan onderhoud is een groot gedeelte van de buitenplaats begroeid met jonge bosopslag. Deze bosopslag verhuud de historische buitenplaatsstructuur. Op de volledige buitenplaats vindt grootschalig onderhoud plaats aan bosplantsoen om de vitaliteit van de bospercelen in de toekomst te kunnen garanderen en de hoofdstructuur van de buitenplaats weer herkenbaar te maken. Stobben worden gefreesd om nieuwe opslag te voorkomen.
- Herstel slingervijver met eilanden.
slingervijvers zijn grotendeels verland, overgroeid en daardoor nauwelijks nog herkenbaar als cultuurhistorisch waardevol relict. De vijvers worden uitgebaggerd, de bagger wordt afgevoerd, oevers worden opgeschoond. Uit eerste berekeningen blijkt 4000 m3 slib uit de vijver verwijderd te moeten worden.
- Herstel historische boomstructuren.
Verspreid op de buitenplaats staan tal van historische bomen en historische boomstructuren. Deze blijven behouden in de toekomst. De bomen worden in kaart gebracht en middels een VTA-controle op vitaliteit beoordeeld. Bij noodgedwongen kap van historische bomen wordt de structuur hersteld door de aanplant van nieuwe soortgelijke bomen van enige omvang.
- Herstel landschappelijke aanleg.
De historische landschappelijke aanleg op de buitenplaats is van hoge cultuurhistorische waarde. Deze wordt door gericht ingrijpen hersteld. Op de buitenplaats is een structuur van waterlopen aanwezig, waaraan een hoge cultuurhistorische waarde wordt toegekend. De waterlopen worden uitgebaggerd, bagger wordt afgevoerd en oevers worden opgeschoond.
- Een gedeelte van de nieuwe bebouwing heeft een hedendaags en particulier nut, weliswaar met een historische referentie, en dient in de toekomst voor eigen gebruik. Een aantal gebouwen op de buitenplaats heeft nauwelijks hedendaags praktisch nut en wordt met name hersteld om de historische karakteristiek van de buitenplaats te herstellen. Dit heeft betrekking op de theekoepel aan de vecht, de folie aan de achterzijde en het prieel op één van de eilanden. Herstel van deze gebouwen wordt beschouwd als onderdeel van de eenmalige herstelkosten .

De kosten van bovenstaande eenmalige herstelwerkzaamheden, worden geraamd op **€ 350.000,-**

7.4 Toekomstige exploitatie

7.4.1 Kosten park, tuin, bos en landschap

De kosten voor de duurzame instandhouding van park, tuin, bos en landschap zijn in paragraaf 7.4.1 ingeschat. Deze kosten blijven in de toekomst vergelijkbaar op **€ 30.000**. Aangezien de bebouwing niet-monumentaal is en voor privé in gebruik is, mogen kosten voor de instandhouding van de bebouwing niet in de exploitatie worden opgenomen.

7.4.2 Directe opbrengsten

Buitenplaats Hunthum blijft in de toekomst een particulier woondomein. Er wordt geen nieuwe bebouwing in erfpacht uitgegeven en landbouwgronden worden niet verpacht. De huidige woning op de buitenplaats wordt vergroot tot een omvang van ongeveer 3.500 m³ en de toegestane omvang van bijgebouwen wordt verruimd tot ongeveer 400 m². Een bouwka­vel met een oppervlakte van 3000 m² voor een woning met deze omvang vertegenwoordigt op deze locatie een marktwaarde van ongeveer € 800.000,-. Indien deze kavel in erfpacht uitgegeven zou worden levert dit een jaarlijkse netto-erfpachtcanon (3,5 %) op **€ 28.000,-**.

7.4.3 Conclusie

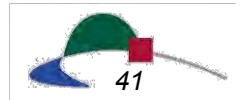
Op basis van een eerste raming blijkt dat de voorgestelde ontwikkeling van buitenplaats Hunthum tot gevolg heeft dat het jaarlijks exploitatietekort significant (>20%) zal afnemen. De grootschalige eenmalige herstelkosten worden daarvoor met particuliere middelen bekostigd.

7.5 Beheerplan

Na het eenmalig herstel van de buitenplaats is een nadrukkelijk de bedoeling dat de buitenplaats duurzaam in stand wordt gehouden. Daarvoor is het essentieel om jaarlijks de juiste beheermaatregelen te treffen. Alleen met de juiste beheermaatregelen kan de kwaliteit van boomstructuren, vijverpartijen, landschappelijke aanleg en bebouwing veiliggesteld worden voor de toekomst. Vooralsnog is alleen op hoofdlijnen bekend welke maatregelen daarvoor uitgevoerd moeten worden. Afhankelijk van de nog uit te voeren inmeting en het definitieve ontwerp van de inrichting kan hiervoor een gedetailleerd beheerplan met kostenraming voor worden opgesteld. Dit beheerplan wordt zowel door initiatiefnemer als gemeente Stichtse Vecht als toetsingskader voor de toekomst ondertekend. Het beheerplan wordt als bijlage bij de te sluiten anterieure overeenkomst gevoegd.

8. CONCLUSIE

In aansluiting op de 'Leidraad behoud door ontwikkeling van historische buitenplaatsen (2014)' is in voorliggend ontwikkelplan opgenomen hoe op buitenplaats Hunthum grootschalig herstel plaats gaat vinden van de oorspronkelijke cultuurhistorische karakteristiek. Doelstelling is dat de herstelopgave een integrale meerwaarde (cultuurhistorisch, ecologisch, maatschappelijk etc.) voor de omgeving zal opleveren. Om na de eenmalige herstelopgave in de toekomst een duurzame instandhouding te kunnen garanderen worden op de buitenplaats ruimere bouwmogelijkheden gevraagd. Uit de opgestelde globale exploitatieopzet, blijkt dat de gevraagde ruimere bouwmogelijkheden een goede financiële basis bieden voor het beheer en uiteindelijke instandhouding. De beheermaatregelen worden vastgelegd in een beheerplan, dat aan de te sluiten anterieure overeenkomst wordt gekoppeld. Op die manier is het grootschalige herstel en instandhouding van buitenplaats Hunthum langs de Vecht in Breukelen gewaarborgd voor de toekomst.

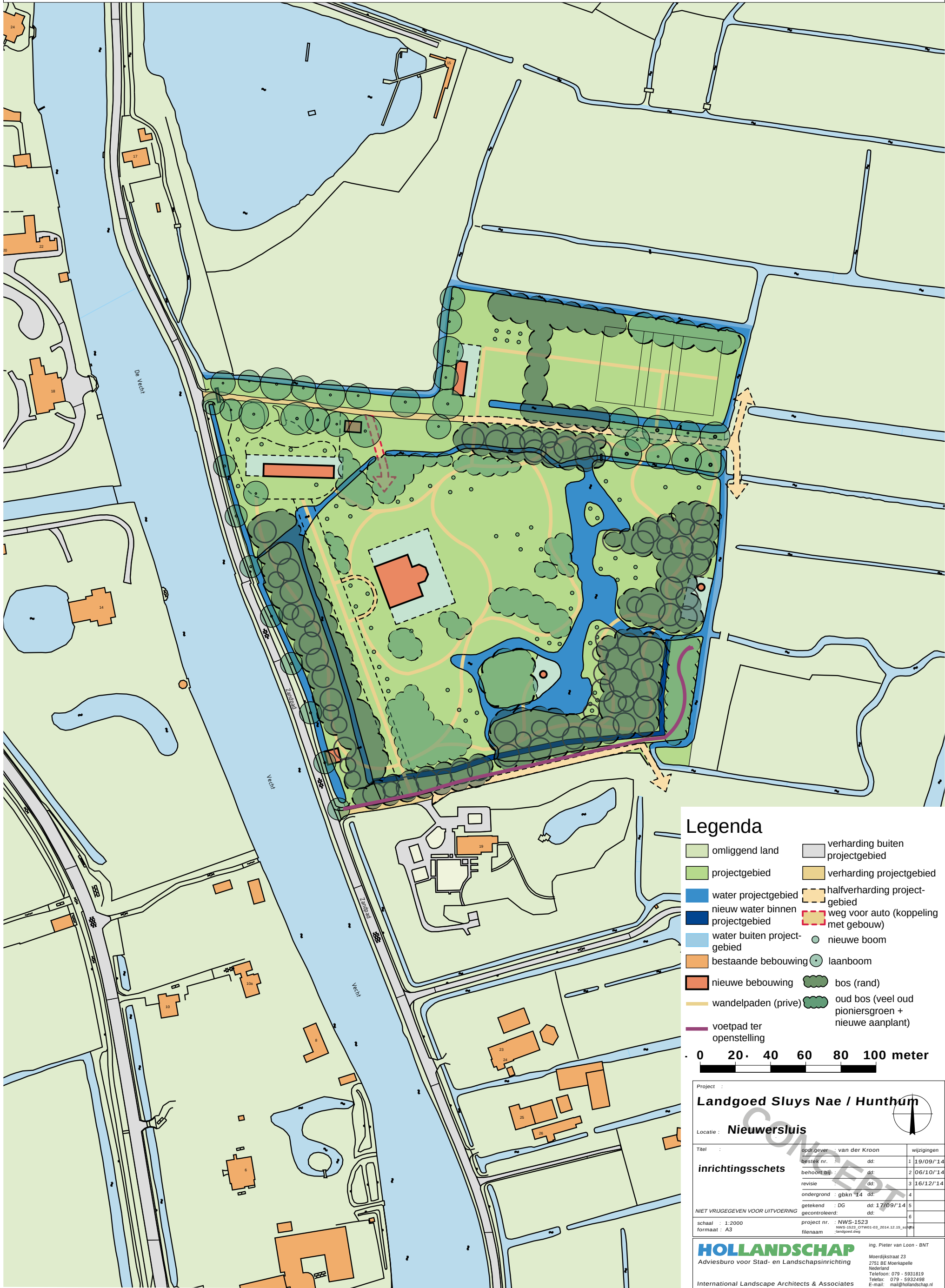


BIJLAGE

Ruimtelijke analyse plangebied Buitenplaats Hunthum

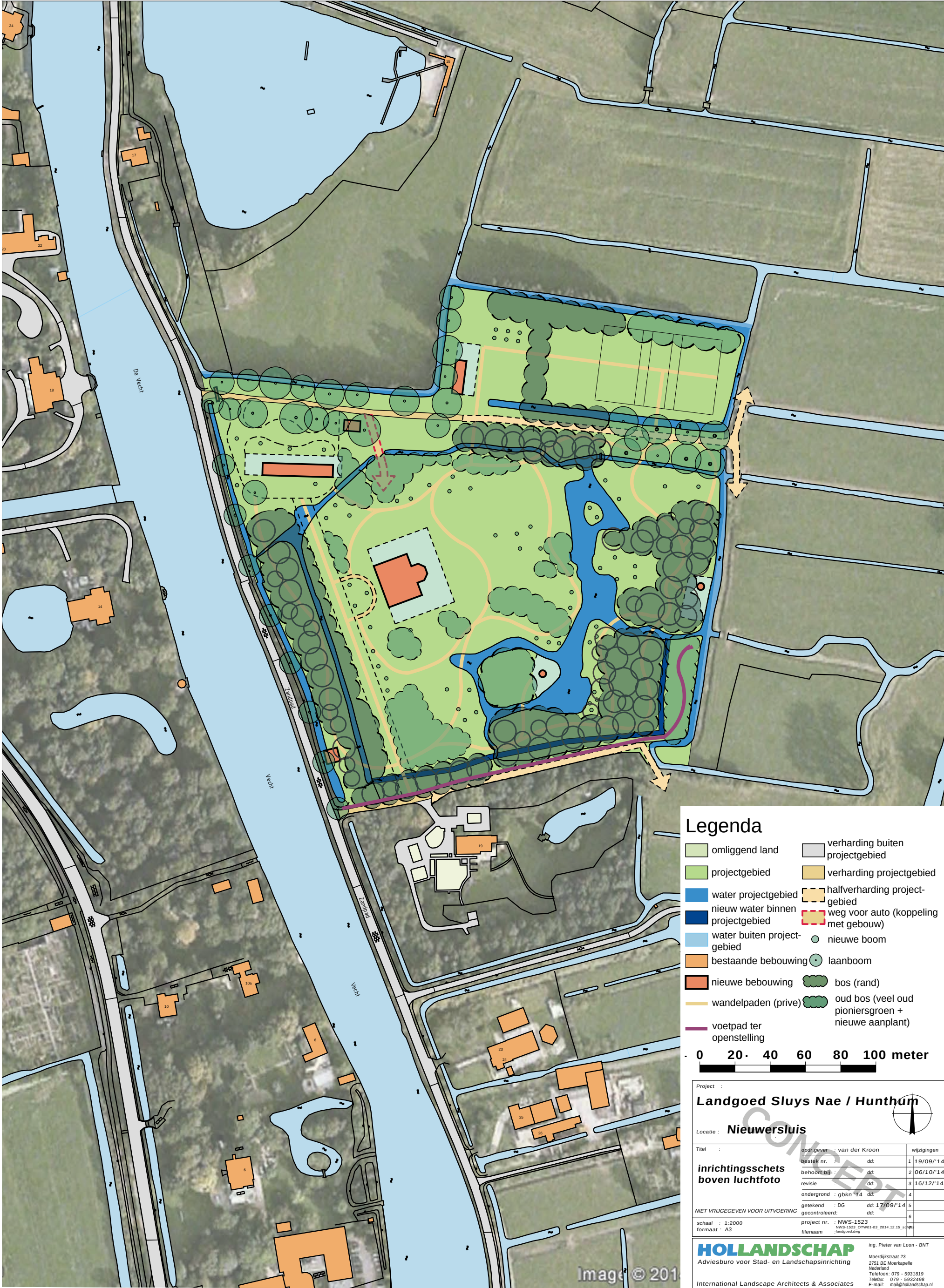
Landgoed Sluys Nae / Hunthum

16 december 2014



Landgoed Sluys Nae / Hunthum

16 december 2014



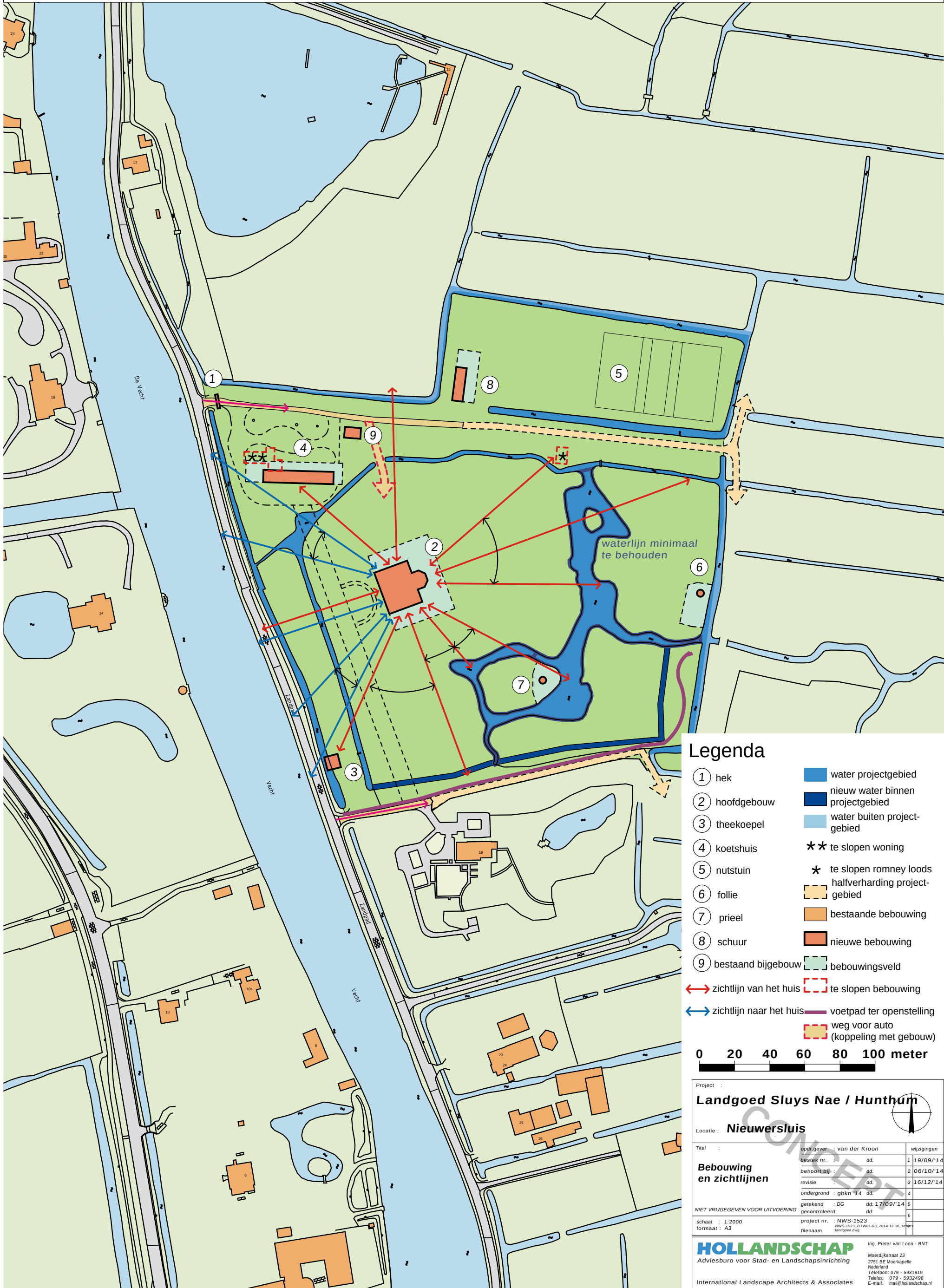
Legenda

- omliggend land
 - projectgebied
 - water projectgebied
 - nieuw water binnen projectgebied
 - water buiten projectgebied
 - bestaande bebouwing
 - nieuwe bebouwing
 - wandelpaden (prive)
 - voetpad ter openstelling
 - verharding buiten projectgebied
 - verharding projectgebied
 - halfverharding projectgebied
 - weg voor auto (koppeling met gebouw)
 - nieuwe boom
 - laanboom
 - bos (rand)
 - oud bos (veel oud pioniersgroen + nieuwe aanplant)
- 0 20 40 60 80 100 meter

Project : Landgoed Sluys Nae / Hunthum		
Locatie : Nieuwersluis		
Titel : inrichtingsschets boven luchtfoto		
opdr.gever : van der Kroon	wijzigingen	
bestek nr. : dd:	1	19/09/14
behoort bij : dd:	2	06/10/14
revisie : dd:	3	16/12/14
ondergrond : gbkn 14	dd:	4
getekend : DG	dd:	17/09/14
gecontroleerd : dd:	5	
project nr. : NWS-1523	dd:	6
filenaam : NWS-1523_OTW01-03_2014.12.15_schets landgoed.dwg		
HOLLANDSCHAP Adviesburo voor Stad- en Landschapsinrichting		
ing. Pieter van Loon - BNT Moerdijkstraat 23 2751 DE Moerkapelle Nederland Telefoon: 079 - 5931819 Telefax: 079 - 5932498 E-mail: mail@hollandschap.nl		
International Landscape Architects & Associates		

Landgoed Sluys Nae / Hunthum

16 december 2014



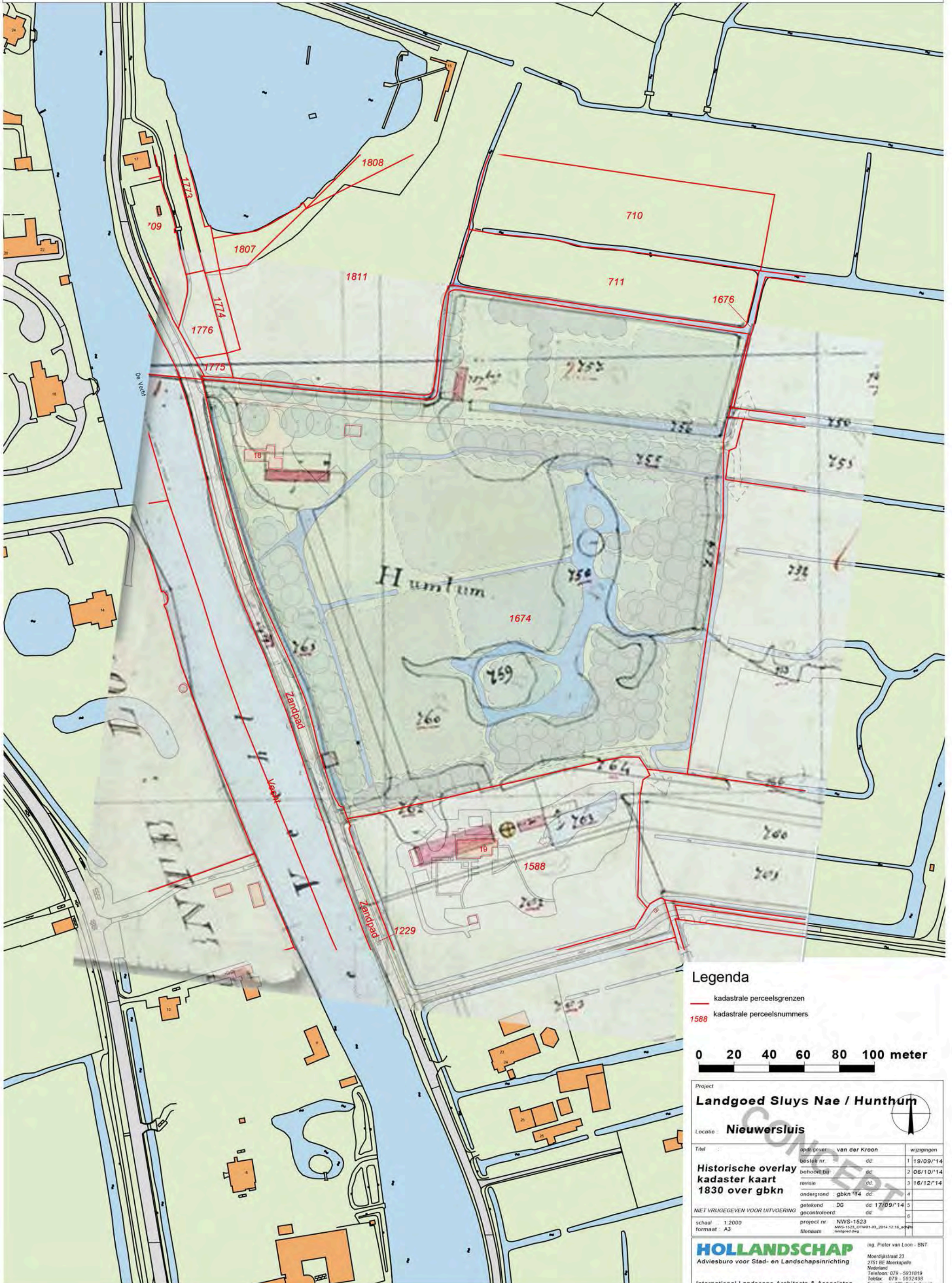
Legenda

- ① hek
 - ② hoofdgebouw
 - ③ theekoepel
 - ④ koetshuis
 - ⑤ nutstuin
 - ⑥ folle
 - ⑦ prieel
 - ⑧ schuur
 - ⑨ bestaand bijgebouw
- water projectgebied
 - nieuw water binnen projectgebied
 - water buiten projectgebied
 - ** te slopen woning
 - * te slopen romney loads
 - halfverharding projectgebied
 - bestaande bebouwing
 - nieuwe bebouwing
 - bebouwingsveld
 - zichtlijn van het huis
 - zichtlijn naar het huis
 - voetpad ter openstelling
 - weg voor auto (koppeling met gebouw)
- 0 20 40 60 80 100 meter

Project : Landgoed Sluys Nae / Hunthum		
Locatie : Nieuwersluis		
Titel : Bebouwing en zichtlijnen		
opdrgever : van der Kroon	wijzigingen	
bestek nr. : dd.	1	19/09/14
behoort bij : dd.	2	06/10/14
revisie : dd.	3	16/12/14
ondergrond : gbkn *14	4	
getekend : DG	5	
gecontroleerd : dd.	6	
NIET VRUGEGEVEN VOOR UITVOERING		
schaal : 1:2000	project nr. : NWS-1523	
formaat : A3	NWS-1523_OTW01-03_2014.12.16_schets landgoed.dwg	
HOLLANDSCHAP Adviesburo voor Stad- en Landschapsinrichting		
ing. Pieter van Loon - BNT Moerdijkstraat 23 2751 BE Moerkapelle Nederland Telefoon: 079 - 5931819 Telefax: 079 - 5932498 E-mail: mail@hollandschap.nl		
International Landscape Architects & Associates		

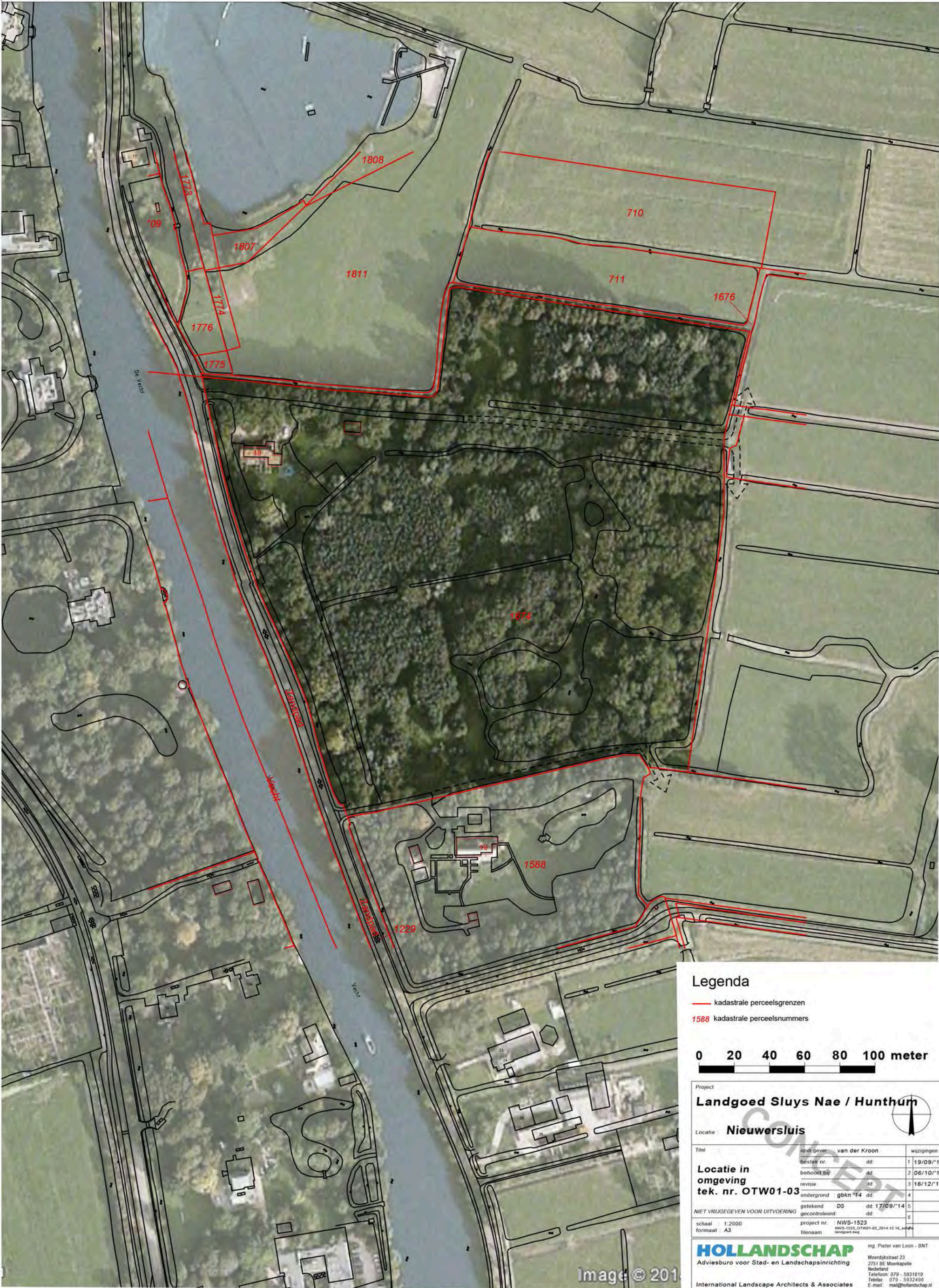
Landgoed Sluys Nae / Hunthum

16 december 2014



Landgoed Sluys Nae / Hunthum

16 december 2014



Legenda

- kadastrale perceelsgrenzen
- 1588 kadastrale perceelsnummers

0 20 40 60 80 100 meter

Project			
Landgoed Sluys Nae / Hunthum			
Locatie: Nieuwersluis			
Titel			
opdr.gever	van der Kroon	dd.	19/09/14
bestek nr.		dd.	06/10/14
behoort bij		dd.	16/12/14
revisie		dd.	
tek. nr.	OTW01-03	dd.	
ondergrond	gbkn 14	dd.	
getekend	DG	dd.	17/09/14
gecontroleerd		dd.	
NIET VRIJGEGEVEN VOOR UITVOERING			
schaal	1:2000	project nr.	NWS-1523
formaat	A3	bestek nr.	NWS-1523_OTW01-03_2014.12.16_schets
HOLLANDSCHAP		ing. Pieter van Loon - BNT	
Adviesbureau voor Stad- en Landschapsinrichting		Moerdijkstraat 23	
International Landscape Architects & Associates		2751 BE Moerkapelle	
		Nederland	
		Telefoon: 079 - 5931819	
		Telefax: 079 - 5932498	
		E-mail: mail@hollandschap.nl	

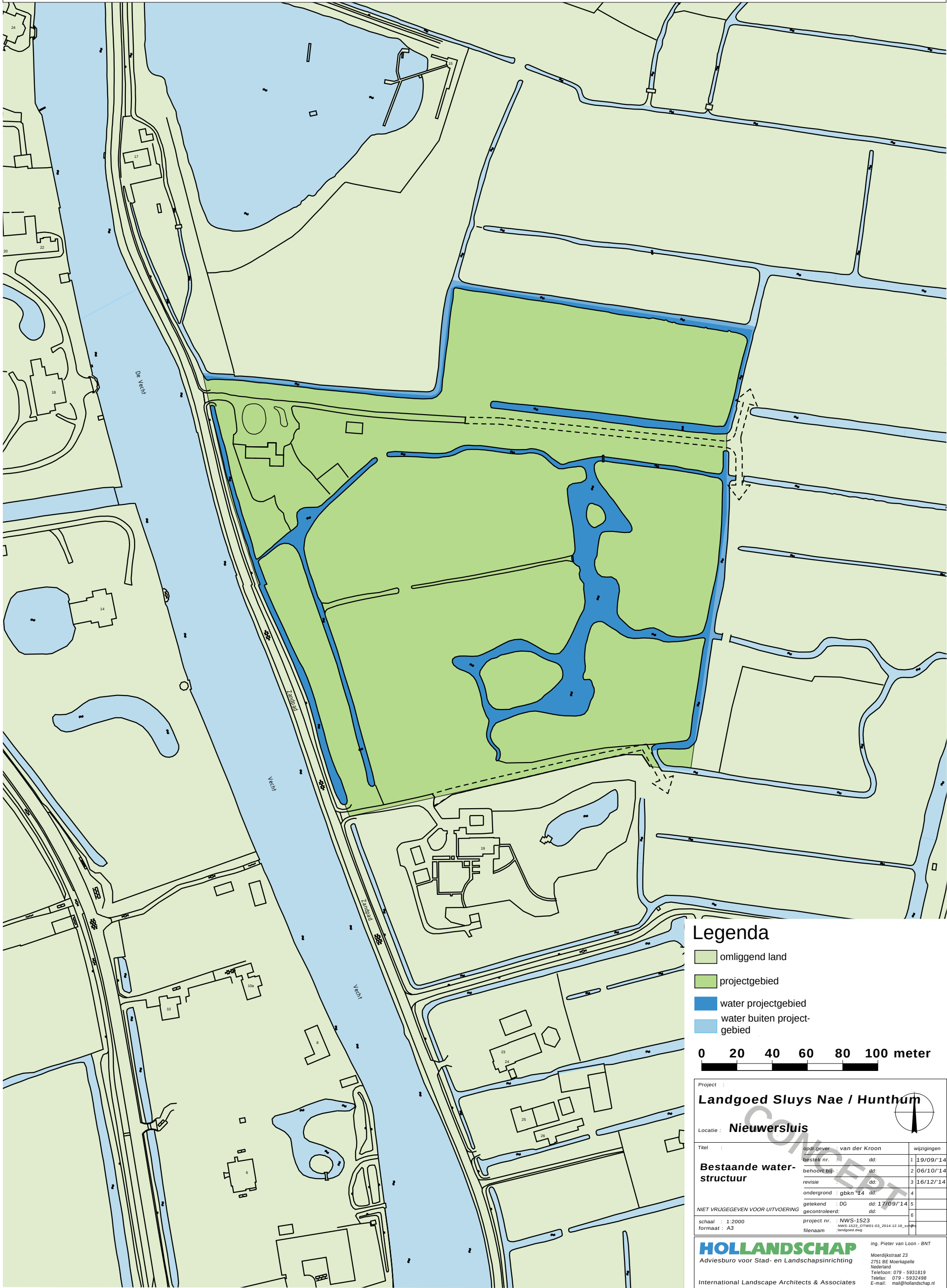
Landgoed Sluys Nae / Hunthum

16 december 2014



Landgoed Sluys Nae / Hunthum

16 december 2014



Legenda

- omliggend land
- projectgebied
- water projectgebied
- water buiten projectgebied

0 20 40 60 80 100 meter

Project :
Landgoed Sluys Nae / Hunthum

Locatie : **Nieuwersluis**



Bestaande water-structuur

opdr.gever :	van der Kroon	wijzigingen
bestek nr. :	dd:	1 19/09/14
behoort bij :	dd:	2 06/10/14
revisie :	dd:	3 16/12/14
ondergrond :	gbkn *14 dd:	4
getekend :	DG dd: 17/09/14	5
gecontroleerd :		6
project nr. :	NWS-1523	
filenaam :	NWS-1523_OTW01-03_2014.12.16_schets landgoed.dwg	

NIET VRUIGEGEVEN VOOR UITVOERING

schaal : 1:2000
formaat : A3

HOLLANDSCHAP
Adviesburo voor Stad- en Landschapsinrichting

ing. Pieter van Loon - BNT
Moerdijkstraat 23
2751 BE Moerkapelle
Nederland
Telefoon: 079 - 5931819
Telefax: 079 - 5932498
E-mail: mail@hollandschap.nl

International Landscape Architects & Associates