



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn
bij Zandpad 32 Nieuwersluis

Gemeente Stichtse Wacht
4 oktober 2021

Ontwerpbestemmingsplan

Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn Zandpad 32 Nieuwersluis

Planidentificatienummer (idn)

NL.IMRO.1904.BPZandpad32bijNWS-OW01

Auteur

Jeremy Bouwmeester

Datum

4 oktober 2021

Besluit B&W

2 november 2021

Behandeld Commissie Fysiek Domein

30 november 2021

Behoort bij raadsbesluit

21 december 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Doel van deze nota	3
1.2	Aanleiding bestemmingsplan	3
1.3	Ontvankelijkheid van de zienswijzen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Reclamant 1	4
2.2	Reclamant 2	13
2.3	Reclamant 3	14
2.4	Reclamant 4	17
2.5	Reclamant 5	19
2.6	Reclamant 6	20
3	Ambtshalve wijzigingen	20
4	Staat van wijzigingen (onderdeel raadsbesluit)	21
4.2	Regels	21
4.3	Toelichting	21
5	Bijlagen kopie zienswijzen anoniem	23

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota zienswijzen stelt insprekers en belangstellenden in de gelegenheid kennis te nemen van alle zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn'. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. Daarnaast is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Behalve zienswijzen kunnen aanpassingen het gevolg zijn van nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Om de realisatie van de schuurwoning mogelijk te maken, is het nodig het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord te wijzigen. Daarvoor is dit bestemmingsplan 'Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn' opgesteld.

1.3 Ontvankelijkheid van de zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn' heeft van vrijdag 28 mei tot en met donderdag 8 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal zes zienswijzen ingediend. Een zienswijze is twee keer ingediend en, met uitzondering van de handtekening, identiek aan elkaar. Er zijn dus vijf unieke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allemaal binnen de bovengenoemde termijn ingediend en zijn op dat punt ontvankelijk.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de zienswijzen aan de orde. Elke zienswijze is kort samengevat en afzonderlijk beantwoord. Hier wordt aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen worden waar mogelijk samengevat. Daardoor kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze. De kern blijft echter gelijk. Daarnaast zijn ze geanonimiseerd in het kader van de privacywetgeving. De personen die een zienswijze hebben ingediend worden daarom aangeduid als reclamant. Belangenverenigingen en mede overheden worden wel bij naam genoemd. Hoofdstuk 3 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die los staan van zienswijzen en overlegreacties, kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. In hoofdstuk 4 zijn alle aanpassingen die worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen. De Staat van Wijzigingen maakt onderdeel uit van het Raadsbesluit.

2 Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

Nr.	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a.1	Reclamant is fors tegen een woning op- deze locatie. De huidige schuur met aanbouw heeft een oppervlakte van ca. 336 m² + 25 m². Het huidige bouwvlak voor de schuurwoning in het bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn (hierna: SBW) heeft ook een oppervlakte van ca. 336 m². In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord (hierna: LGN) is slechts een bijgebouw met een goot- van 3 en bouwhoogte van 5,5 meter toegestaan. In SBW is weliswaar een woning van maximaal 400 m³ toegestaan, met een goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 5,5 meter, maar door het ruime bouwvlak en de vergunningsvrije aan- en bijgebouwenregeling zal ter plaatse een zeer forse woning kunnen worden opgericht.	De genoemde oppervlakte maten komen overeen met de maten genoemd in Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn (hierna: SBW). In bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord (hierna: LGN) is inderdaad een bijgebouw van 3 en 5,5 meter toegestaan. Het bouwvlak mag volgens de regels van LGN volledig bebouwd worden. In SBW zijn de bouwregels vastgelegd waaraan de nieuwe woning moet voldoen. In de regels onder artikel 3.2.b is opgenomen dat het grondoppervlakte van de woning maximaal 80 m² is en van het bijgebouw maximaal 36 m². Het bouwvlak kan dus niet volledig bebouwd worden. De huidige oppervlakte van 336 m² wordt teruggebracht naar 116 m² (80 + 36 m²). Dit is een forse vermindering. Het bouwvlak is niet verkleind omdat de exacte locatie van de woning nog niet bekend is, en om enige flexibiliteit in de locatiekeuze te behouden. Om te voorkomen dat het bouwvlak volledig wordt bebouwd, is het maximale grondoppervlak van de bebouwing vastgelegd. Naast de bovengenoemde bouwregels biedt het bestemmingsplan via de algemene regels (artikel 10.1.a.1) een afwijkmogelijkheid om met maximaal 10% af te wijken van de maatvoering zoals genoemd in hoofdstuk 2. Vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet mogelijk. De locatie is een buitenplaats en aangewezen als rijksmonument. Bij wet (artikel 4a lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, hierna: B.o.r) is bepaald dat bij rijksmonumenten vergunningvrij bouwen niet is toegestaan. De beoogde woning kan daardoor niet groter worden dan de mogelijkheden die het bestemmingsplan geeft.	Geen aanpassingen

b.1	Reclamant vindt de bouwmogelijkheden veel te ruim om te kunnen spreken van een 'kwaliteitsverbetering'. Door het zeer ruime bouwvlak zal er geen kwaliteitsverbetering plaatsvinden. Wonen past op geen enkele wijze beter bij het karakter van de buitenplaats.	Zoals bij a.1 omschreven zal het bebouwd oppervlakte terug gebracht worden van 336 m ² naar 116 m ² . De vermindering van het bebouwd oppervlak is een verbetering van de kwaliteit. De maatregelen opgenomen in het inrichtingsplan dragen verder bij aan het verhogen van de kwaliteit van de buitenplaats als geheel. Dit alles wordt mogelijk gemaakt dankzij de realisatie van de woning.	Geen aanpassingen
b.2	Er zal juist geen verbeterde tuin- en parkaanleg ontstaan door de mogelijkheid tot de bouw van aan- en bijgebouwen, parkeerplaatsen bij de woning, het creëren van zitjes in de tuin. Dit alles geeft juist een afbreuk aan een tuin en park bij buitenplaats Weeresteyn aan de Vecht.	Het bebouwd oppervlakte neemt met meer dan de helft af, van 336 m ² af naar 116 m ² . Bij het plan hoort een inrichtingsplan welke in overleg met de provincie is opgesteld. Hierin zijn inrichtingsmaatregelen afgesproken om de woning goed in te passen en extra ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Deze maatregelen versterken en sluiten aan bij de huidige tuin- en parkaanleg. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) heeft een positief préadvies afgegeven. Ter verduidelijking wordt dit advies als bijlage bij de toelichting gevoegd.	Toelichting verduidelijken en RCE preadvies als bijlage toevoegen
b.3	Daarbij is er geen enkele binding van de woning met buitenplaats Weeresteyn omdat het perceel geen binding heeft met de buitenplaats cq verschillende eigenaren hebben.	Het perceel waarop de woning wordt gebouwd is onderdeel van buitenplaats Weeresteyn en heeft daar automatisch binding mee. De initiatiefnemers zijn nu al woonachtig op de buitenplaats en verhuizen naar de te realiseren schuurwoning zodra dat mogelijk is.	Geen aanpassingen
b.4	De bouwregels geven geen juist beeld van de oppervlakte omdat er ook vergunningvrije bouwmogelijkheden op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn. Door de afmetingen van het perceel heeft het recht op 150 m ² vergunningvrije aan- en bijgebouwen!	Buitenplaats Weeresteyn inclusief de tuin- en parkaanleg is een rijksmonument. In artikel 4a lid 1 van Bijlage II van het B.o.r. is het vergunningvrij bouwen dat plaatsvindt in, aan, op of bij een rijksmonument is uitgesloten. Er zijn dus geen mogelijkheden voor het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken.	Geen aanpassingen
b.5	In LGN is geen aanduiding voor een wooneenheid aanwezig.	Dat klopt. De locatie is aangeduid als bijgebouw. Als er wel een aanduiding wooneenheid was opgenomen was deze bestemmingswijziging niet nodig.	Geen aanpassingen
b.6	Een schuurwoning zal een afbreuk geven ten aanzien van het behoud, herstel en beheer van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.	Dat is een persoonlijke mening die niet onderbouwd is. Voor de volledigheid wordt aangegeven dat er overleg is met de RCE en de provincie voor een goede inpasbaarheid van de bebouwing en behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden	Geen aanpassingen

b.7	De huidige bebouwing moet gesloopt worden voor het realiseren van een woning van 400 m ³ . Oftewel: een afbreuk ten aanzien van de huidige cultuurhistorische waardevolle bebouwing in de vorm van bijbebouwen.	De schuur is geen monument en ook niet aangemerkt als onderdeel van waarde van buitenplaats Weerdesteyn. De sloop leidt daarmee niet tot een afbreuk ten aanzien van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft dan ook een positief preadvies afgegeven.	Geen aanpassingen
b.8	In LGN is in de wijzigingsbevoegdheid (art. 6.7.1.) aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – monument' rekening gehouden dient te worden met de omschrijving behorende bij de rijksmonument complex beschermende buitenplaats.	Doordat er geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid is artikel 6.7.1. niet van toepassing. Desondanks is voor de ontwikkeling rekening gehouden met de rijksmonumentale status van de buitenplaats. Zo worden er geen waardevolle elementen aangetast en worden de waarden van de buitenplaats als geheel juist versterkt. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft dan ook een positief preadvies afgegeven.	Geen aanpassingen
b.9	In de wijzigingsbevoegdheid en tabel 6.2. is aangegeven dat de maximaal toegestane aantal m ² bebouwd grond maximaal 200 m ² is. Door de bouw van een woning in combinatie met de ruimte vergunningsvrije bouwmogelijkheden zal ten onrechte meer dan 200 m ² aan bebouwing ontstaan.	De wijzigingsbevoegdheid en bijbehorende tabel 6.2. is niet van toepassing op deze ontwikkeling. De bestemming wordt namelijk niet gewijzigd op basis van deze bevoegdheid maar volgt de procedure opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarnaast zijn er geen vergunningvrije mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken.	Geen aanpassingen
b.10	De mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid zijn ten onrechte niet onderzocht, en daardoor in strijd met de Leidraad behoud door ontwikkeling.	Bij dit project is gekozen voor een bestemmingsplan in plaats van de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan LGN. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is onderzocht of het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat geen verplichting om af te wijken middels de wijzigingsbevoegdheid. Daardoor is er geen sprake van het, ten onrechte niet onderzoeken van de daarin opgenomen mogelijkheden.	Geen aanpassingen
b.11	In LGN is een definitie van een buitenplaats opgenomen. De definitie ontbreekt in ontwerpbestemming Schuurwoning (SBW) ten onrechte.	Er is inderdaad geen definitie van buitenplaats in SBW opgenomen. De definitie uit LGN wordt alsnog opgenomen in de begrippenlijst artikel 1 van de planregels.	Regels artikel 1 Begrippen aanvullen

b.12	Enige verplichting of waarborg ten aanzien van het herstel van een boomgaard en het verbeteren van de tuin- en park-aanleg ontbreekt in de planregels van SBW. Oftewel de zg. kwaliteitsverbetering ontbreekt.	Om te borgen dat de maatregelen opgenomen in het inrichtingsplan ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.4.3 van de planregels. Deze verplicht de initiatiefnemers de maatregelen beschreven in het inrichtingsplan, binnen 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan te verwezenlijken en in stand te houden. De aan te leggen boomgaardebplanting valt, evenals de andere landschappelijke verbeteringen, onder deze verplichting.	Geen aanpassingen
c.1	SBW is in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) van het Rijk. Er is op geen enkele wijze gemotiveerd dat het plan bijdraagt aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken ter plaatse.	In paragraaf 3.1.1. van SBW is kort ingegaan op de relatie met de SVIR, er staat o.a. het volgende: <i>'De hierboven genoemde ambitie uit de SVIR voor het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden is relevant voor het plangebied. Het plangebied draagt bij aan deze ambitie door een landschappelijk beeld te realiseren met de kwaliteit waaraan behoefte is'</i> . Een motivatie is daarnaast o.a. opgenomen in paragraaf 2.2. Planbeschrijving en 2.3. Beeldkwaliteit van de toelichting van SBW. Om deze redenen is er geen strijd met de SVIR.	Geen aanpassingen
c.2	Gelet op nieuwbouw ter plaatse die niets van doen heeft met de huidige bebouwing en buitenplaats, de vernietiging van huidige cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken, waarbij ook een verrommelde uitstraling van het erf en buitenplaats ontstaat is geen sprake van een ontwikkeling die bijdraagt aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken ter plaatse.	Dit is een persoonlijke opvatting die niet nader is onderbouwd. Voor de volledigheid verwijzen wij naar de eerder gegeven reacties en het preadvies van de RCE.	Geen aanpassingen

d.1	Bro en Ladder duurzame verstedelijking. In de toelichting (pag. 12) is aangegeven dat het plangebied valt onder de uitzondering verstedelijkingsverbod Landelijk gebied voor historische buitenplaatszone en militair erfgoed. De voorwaarden van de uitzondering zijn niet goed geformuleerd. Tevens moet een bestemmingsplan een onderbouwing bevatten waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan. Genoemde motivering ontbreekt. Daarbij is er geen sprake van het creëren van economische kostendragers.	De voorwaarden zijn uitgeschreven en anders geformuleerd dan de opgesomde voorwaarden uit artikel 7.8. van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. De essentie van de teksten is vergelijkbaar. De motivering of toetsing aan de voorwaarden is opgenomen in paragraaf 3.2.2. Interim Omgevingsverordening. De realisatie van de woning is de economische kostendrager. Een deel van de opbrengsten van de verkoop van de andere woning, wordt ingezet om de landschappelijke aanpassingen te bekostigen.	Geen aanpassingen
e.1	Barro. SBW is in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Ter plaatse is sprake van een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde, aldus het Barro.	Voorliggend plan betreft de vervanging van een loods door een woning op een buitenplaats langs de Vecht die onderdeel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (hierna: NHW). De voorgestelde bouw van een woning op de buitenplaats Weeresteyn op de plek van de bestaande loods heeft geen negatieve gevolgen op de kernkwaliteiten die aan de NHW worden toegekend en is om die reden niet in strijd met de doelstelling van het Barro.	Geen aanpassingen
e.2	Op grond van artikel 2.13.4 lid 3 worden in ieder geval regels gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan of omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken geen activiteiten mogelijk maakt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan die de kernkwaliteiten, bedoeld in het eerste lid, aantasten. SBW is in strijd met de provinciale verordening.	Artikel 2.13.4 lid 3 is een artikel uit het Barro. Het bevat een verplichting gesteld door het Rijk aan de provincie om het rijksbeleid te verankeren in haar provinciale verordening. De provincie heeft dit o.a. in Afdeling 7 Cultuurhistorie en landschap van haar verordening opgenomen. SBW is niet in strijd met de provinciale verordening doordat de kernkwaliteiten van de NHW aangewezen in het Barro en door de provincie verwerkt in haar verordening, niet worden aangetast.	Geen aanpassingen
f.1	Visie Erfgoed en Ruimte. SBW is in strijd met de visie Erfgoed en Ruimte. In de toelichting is "herbestemming van monumenten die hun functie verliezen - dit is nodig om leegstand en verval tegen te gaan". Bij dit plan is geen sprake van herbestemming van monumenten, maar sloop van een monument, hetgeen in strijd is met de visie Erfgoed en Ruimte. Derhalve is er geen sprake van het duurzaam in stand houden van een monument ter plaatse, hetgeen in strijd is met de visie Erfgoed en Ruimte.	De bestaande schuur is geen monument, er wordt dus geen monument gesloopt. De ontwikkeling draagt bij aan de instandhouding van de buitenplaats als geheel. De buitenplaats zelf is wel een (rijks)monument. De ontwikkeling sluit aan bij de Visie Erfgoed en Ruimte.	Geen aanpassingen

g.1	Provinciaal beleid. SBW is in strijd met provinciaal beleid. In de Omgevingsvisie van de provincie is vastgelegd dat woningbouw in de eerste plaats binnen steden en dorpen en rondom knooppunten moet plaatsvinden. Dat is hier niet het geval.	Voor gronden gelegen in de historische buitenplaatszone en militair erfgoed is onder voorwaarden een uitzondering gemaakt op dit verstedelijkingsverbod. Deze is opgenomen in artikel 7.8. van de Interim Omgevingsverordening. De provincie heeft in haar vooroverlegreactie van 3 november 2020 aangegeven dat het plan haar belangen zoals opgenomen in haar beleid, niet schaadt. SBW is dus niet in strijd met provinciaal beleid.	Geen aanpassingen
g.2	Op basis van de Interim Omgevingsverordening van de provincie (art. 7.2.) neemt een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen de UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinie (hierna: NHW) de uitzonderlijke universele waarden van de linie in acht en bevat bestemmingen en regels ter instandhouding en versterking daarvan, en bevat geen bestemmingen en regels die activiteiten die de waarden aantasten toestaan. Dit ontbreekt in SBW.	In artikel 5 Waarde – Cultuurhistorie 1 van de planregels van SBW is de bestemming en regeling opgenomen die toeziet op het behoud en de versterking van de NHW.	Geen aanpassingen
g.3	Op basis van de Interim Omgevingsverordening (art. 7.7) wordt in een bestemmingsplan met locaties gelegen binnen de Cultuurhistorische hoofdstructuur rekening gehouden met de bijbehorende waarden en worden regels gesteld ter bescherming en benutten van deze waarden. In het plan is niet onderbouwd dat het plan bijdraagt aan instandhouding en versterking van de omgevingskwaliteit van het gebied.	In artikel 6 Waarde – Cultuurhistorie 4 van de planregels van SBW is de bestemming een regeling opgenomen die toeziet op het behoud en de versterking van de buitenplaatszone langs de Vecht. Samen met de regeling voor de NHW is een complete regeling opgenomen om de aanwezige waarden te behouden en beschermen. Dit is onder andere onderbouwd in hoofdstuk 2 van de toelichting.	Geen aanpassingen
g.4	In de toelichting van SBW is het volgende opgenomen: 'Deze verstedelijking buiten het stedelijk gebied betekent een aantasting'. Kortom, onderhavig plan is in strijd met provinciaal beleid en derhalve dient dit bestemmingsplan niet vastgesteld te worden.	Het is kort geformuleerd maar hiermee wordt het onderstaande bedoeld. De provincie heeft voor het Landelijk gebied in principe een verstedelijkingsverbod opgesteld. Hiervan kan onder voorwaarden van afgeweken worden. Het afwijken is een aantasting van het verstedelijkingsverbod. Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid doordat het voldoet aan de voorwaarden om af te wijken van het verstedelijkingsverbod. De toelichting wordt verduidelijkt.	Toelichting verduidelijken
h.1	Provinciaal advies. Op pagina 9 van de toelichting is aangegeven dat de provincie heeft geadviseerd om de nieuwe woning aan de oostzijde in te betten in niet te planten bomen. Dat betreft echter grond die niet in eigendom is van de	Naar aanleiding van het provinciaal advies is vervolgens door dhr. J. Copijn een advies opgesteld met compensatiemaatregelen. Dat advies is door La4Sale uitgewerkt in het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is aan de provincie voorge-	Toelichting verduidelijken

	initiatiefnemers en het advies niet uitvoerbaar is. Het plan is in strijd met provinciaal advies.	legd. Zij hebben positief op de maatregelen in het inrichtingsplan geadviseerd. Het plan is dan ook niet in strijd met provinciaal advies. De toelichting wordt verduidelijkt.	
i.1	Advies compensatiemaatregelen / inrichtingsplan. Op pagina 9 van de toelichting is aangegeven dat dhr. J. Copijn een advies heeft opgesteld met compensatiemaatregelen waarbij verschillende karakteristieke elementen van de buitenplaats worden hersteld op gronden van de initiatiefnemers. Het Bisschopseiland en de vijver maken geen onderdeel uit van SBW en derhalve vinden er ten onrechte compensatiemaatregelen buiten het plangebied plaats, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien ontbreekt er een uitvoeringplicht.	Voor de goede landschappelijke inpassing is een inrichtingsplan opgesteld. De uitvoeringsplicht is vastgelegd in artikel 3.4.3 'voorwaardelijke verplichting' van de regels van SBW. De inrichtingsmaatregelen vinden plaats op gronden van de initiatiefnemers. Het Bisschopseiland en de vijver maken inderdaad geen onderdeel uit van SBW. De provincie stelt niet als voorwaarde dat compensatie binnen het plangebied moet plaatsvinden. In artikel 7.8. van haar Interim Omgevingsverordening is opgenomen dat verstedelijking o.a. mogelijk is, als deze goed landschappelijk is ingepast.	Geen aanpassingen
j.1	CHS-Militair erfgoed. Op pagina 17 van de toelichting is aangegeven dat verstedelijking in landelijk gebied onder voorwaarden is toegestaan. SBW betreft volgens de toelichting een versterking van de cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaats Weeresteyn door het vervangen van een verwaarloosde schuur door een verzorgde schuurwoning en herstel van beplanting. Ik bestrijd dit. Er is geen sprake van een verwaarloosde schuur. Dit blijkt op ook uit de foto's in de toelichting.	Verwaarloosd is een subjectief begrip. Het is hier vooral gebruikt om de situatie te benadrukken en aan te geven dat de schuur niet meer bedrijfsmatig gebruikt wordt, en niet onderhouden wordt.	Geen aanpassingen
k.1	Het genoemde herstel van de boomgaardebplanting – een aanlegverplichting- is op geen enkele manier vastgelegd. Bovendien is een boomgaard een aantasting van het open karakter van het weidegebied, en is er geen garantie ten aanzien van de hoogte van beplanting om dit open karakter te waarborgen.	Zoals reeds aangegeven is de verplichting opgenomen in artikel 3.4.3 van de planregels. Boomgaarden zijn vaak terugkerende elementen op een buitenplaats. De fruitbomen op Weeresteyn worden geplant als verwijzing naar eerdere periodes waar fruitbomen op de buitenplaats stonden. De te planten nieuwe hoogstam fruitbomen zullen zo worden gesitueerd dat het open karakter van het weidegebied niet wordt aangetast.	Geen aanpassingen
k.2	Het is niet aangetoond dat de loods niet in overeenstemming met de waarden van de buitenplaats wordt gebruikt. Daarbij is de loods in de huidige situatie in overeenstemming met de waarden van de buitenplaats. Een moderne schuurwoning niet.	De loods is al enige tijd in bezit van de huidige initiatiefnemers. De versturende bedrijfsmatige activiteiten zijn na de verkoop gestopt. De loods zelf bezit geen cultuurhistorische waarde. Zoals eerder is aangegeven wordt het bebouwd op	Geen aanpassingen

		pervlak daarnaast verminderd en dient er herstelwerkzaamheden te gebeuren aan de buitenplaats. Hierdoor worden de waarden van de buitenplaats versterkt.	
k.3	Bovendien is er geen sprake van het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of versterking van de waarden van de buitenplaats. Het perceel is afgesplitst van de buitenplaats.	De gehele buitenplaats is verkaveld en in eigendom van meerdere eigenaren. De opbrengsten van de ontwikkeling worden deels aangewend om de waarden van de buitenplaats te versterken. Hiermee worden bijvoorbeeld de benodigde landschappelijke maatregelen mee bekostigd.	Geen aanpassingen
I.1	Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen. Op pagina 18 van SBW is aangegeven dat in en om de loods verstorende activiteiten plaatsvonden. Hiertegen had handhavend opgetreden moeten worden.	Om actief te handhaven zijn wij mede afhankelijk van signalen van omwonenden en een verzoek tot handhaving. Voor de verstorende activiteiten is geen verzoek tot handhaving ingediend, mede daarom is er in het verleden niet handhavend opgetreden.	Geen aanpassingen
I.2	Onderhavig plan biedt geen enkele oplossing voor de instandhouding van de buitenplaats. Nieuwe bebouwing is volgens de Leidraad in principe niet mogelijk. Ook een nieuwe bestemming voor een bestaand bouwwerk is niet vanzelfsprekend. Ruimtelijke ontwikkeling komt pas aan de orde als andere mogelijkheden onvoldoende soelaas bieden om de exploitatie van een buitenplaats gezonde te krijgen. Andere mogelijkheden zijn niet onderzocht derhalve is het plan in strijd met de Leidraad.	De Leidraad van de provincie is vooral opgesteld voor buitenplaatsen in eigendom van één instantie of eigenaar die moeite heeft de exploitatie rond te krijgen. Dat is in deze situatie niet het geval. Het betreft sloop nieuwbouw waarbij het bebouwde oppervlak wordt verminderd en compensatie plaatsvindt met het herstel van de buitenplaats. De provincie heeft daarnaast een positief advies afgegeven. Het plan is niet in strijd met de Leidraad.	Geen aanpassingen
I.3	Vechtvisie 2002. Op pagina 19 van de toelichting is aangegeven dat het vervangen van de loods aansluit bij de doelstellingen opgenomen in de Vechtvisie 2002 van de Vechtplassencommissie. Onderhavige woning sluit qua bebouwing in materiaal en architectuur niet aan de buitenplaats en kan derhalve niet als onderdeel van de buitenplaats worden gezien. Nieuwe bebouwing aan de Vecht dient volgens de toelichting van onderhavig bestemmingsplan een bijdrage te leveren aan de Vechtse identiteit. Deze moderne schuurwoning is geen landschappelijk element en kan geen bijdrage leveren aan de identiteit van het gebied. De schuurwoning heeft geen relatie met de huidige bebouwing, met de buitenplaats en geen relatie met het water en landschap.	Op pagina 19 wordt ingegaan op de Vechtvisie 2002. Het perceel is onderdeel van de historische buitenplaats Weeresteyn en daarmee de nieuw te bouwen woning ook. De uiteindelijke verschijningsvorm bepaald niet of het wel of geen onderdeel van de buitenplaats is. De schuurwoning is inderdaad geen landschappelijk element. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de Vechtse identiteit doordat de woning van kleinere omvang is en het korrelpatroon verbeterd.	Geen aanpassingen

I.4	Door te kiezen voor een andere dakhelling, dakramen etc is de schuurwoning geen passende ontwikkeling. Gezien de ligging langs de Weersloot, is de ontwikkeling niet passend voor de omgeving. De hoge welstand die in de toelichting wordt genoemd ontbreekt voor dit plan.	Het ontwerp van de woning ligt nog niet definitief vast. De initiatiefnemers hebben de wens uitgesproken een schuurwoning te realiseren. Met het bestemmingsplan wordt alleen de mogelijkheid gecreëerd om de woning te realiseren. De vormgeving van de woning wordt pas bepaald bij de procedure van de omgevingsvergunning. Dan wordt de architectonische verschijningsvorm getoetst aan de criteria opgenomen in de Welstandsnota. De initiatiefnemer maakt een ontwerp en dit ontwerp wordt besproken in de monumenten- en welstandscommissie. Deze commissie is bevoegd om te oordelen of een ontwerp qua verschijningsvorm aanvaardbaar is.	Geen aanpassingen
I.5	Buitenplaats Weeresteyn staat op de plek waar vroeger de grens liep tussen Holland en het Sticht en dankt zijn naam aan het feit dat het huis aan de Weere staat, het grenswater tussen Holland en Utrecht. Weere betekent landafscheiding. Deze historische elementen ontbreken in dit plan.	Een bestemmingsplan bevat een onderbouwing om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken en is anders dan een complete historische beschrijving. Het bevat een samenvatting van de historische context. In bijlage 1, Historische Beschrijving Weeresteyn, Zandpad 29 te Nieuwersluis van drs. Jonker-Duynstee wordt dieper ingegaan op de historie van de buitenplaats. Hier is de informatie opgenomen die is aangedragen in de zienswijze.	Geen aanpassingen
m.1	Welstandsnota. Het plan is in strijd met de Welstandsnota. Op pagina 22 van de toelichting is aangegeven dat de Vechtzone een bijzonder welstandsgebied is. De welstandsnota geeft aan dat het beleid gericht is op behoud van de oorspronkelijk structuurelementen en de cultuurhistorische waardevolle bebouwing in een groene omgeving. In de welstandsnota is aangegeven dat de gemeente de ontwikkeling van objecten binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden wenst te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen danwel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het behoud van de panden. Onderhavig plan is hiermee in strijd. Bij de beoordeling van grotere wijzigingen dient de commissie met namen aandacht te schenken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatst ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte. Gezien de ligging aan de Weersloot is dat ten onrechte onvoldoende getoetst.	De huidige schuur is geen monument. Dat neemt niet weg dat met de realisatie van een woning, de historische wenselijke eigenschap van een buitenplaats wordt versterkt. Een buitenplaats had een woonfunctie en dit deel krijgt weer een woonfunctie. Daarnaast wordt de tuin- en parkaanleg van de buitenplaats versterkt. Om een ontwikkeling mogelijk te maken moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Welstand is daar geen onderdeel van. Tijdens de procedure van de omgevingsvergunning vindt een toets aan de welstandseisen plaats en wordt het pand beoordeelt op zijn architectonische uitstraling. De nieuw te realiseren schuurwoning is geen buitenplaats op zich maar deel van een reeds bestaande buitenplaats. De aanvullende criteria voor nieuwe buitenplaatsen is daarmee niet van toepassing op deze situatie. Daarnaast vindt een definitieve toetsing aan de welstandcriteria plaats tijdens de	Geen aanpassingen

	Aanbouwen dienen volgens de welstandsnota zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw geplaatst te worden, hetgeen hier ontbreekt. Bovendien dient te worden getoetst aan aanvullende criteria (nieuwe buitenplaatsen) waarmee dit plan in strijd is.	omgevingsvergunning procedure. Zie ook beantwoording bij I.4	
n.1	Natuurwerk Nederland. Het plangebied grenst aan het Natuurwerk Nederland. De invloed van het plan op dit gebied is ten onrechte niet getoetst daarnaast ontbreekt een flora en fauna onderzoek.	Op pagina 27 van de toelichting wordt ingegaan op het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied grenst aan het NNN. De rand van het natuurgebied loopt gelijk met de rand van het planperceel. De bepalingen voor het natuurgebied hebben geen invloed op voorliggende planontwikkeling. Een deel van het inrichtingsplan, namelijk de compensatiemaatregelen op het Bisschopseiland en ten oosten van het Bisschopseiland, vinden wel plaats binnen de zone van NNN. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het opstellen van een beheerplan. Voor het bestemmingsplan is een Ecologische Quick Scan uitgevoerd (Els & Linde B.V, bijlage 2). Uit deze QS blijkt dat er geen effecten op het NNN wordt verwacht. Aangezien er ook geen invloed op beschermde soorten wordt verwacht, is geen aanvullend flora en fauna onderzoek nodig. Wel is het verstandig om met een ecologisch werkprotocol te werken.	Geen aanpassingen
o.1	Precedentwerking. SBW geeft precedentwerking ten opzichte van percelen in de omgeving om ook verouderde bebouwing te mogen wijzigen in een woning.	Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is maatwerk toegepast en zijn aanvullende voorwaarden gesteld. Zo wordt de hoeveelheid bebouwd oppervlakte met meer dan de helft verminderd en wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt. Deze situatie is niet een op een toepasbaar of vergelijkbaar met een andere locatie. Om deze reden is er geen sprake van precedentwerking.	Geen aanpassingen

2.2 Reclamant 2

Nr.	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a.1	De zienswijze is identiek aan 2.1	Zie beantwoording onder 2.1	Zie onder 2.1

2.3 Reclamant 3

Nr.	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a.1	Reclamant is tegen een woning op buitenplaats Weeresteyn op de aangegeven locatie. De nieuw te bouwen schuurwoning moet minimaal op 100 meter afstand van de ligboxenstal worden gebouwd. Volgens het bestemmingsplan zou deze nu op 86 meter komen te liggen. Tevens in verband met de toekomst is 100 meter ook vereist in verband met aanpassing van diersoort. Hiervoor geldt ook de regel 100 meter t.o.v. woningen.	De nieuw te bouwen schuurwoning hoeft niet op minimaal 100 meter afstand van de ligboxenstal te worden gebouwd. Het plan leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij de belangen van de veehouderij niet worden geschaad. Hierbij is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van de veehouderij. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of het ruimtelijke plan belemmeringen geeft aan omliggende functies en of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In plaats van de richtafstanden uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering wordt bij deze toetsing uitgegaan van de omgekeerde werking van de milieuwetgeving. Dit houdt in dat uit wordt gegaan van de afstanden en geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De te bestemmen schuurwoning is een geurgevoelig object. Om zowel te waarborgen dat een omliggende veehouderij niet wordt belemmerd als te waarborgen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt rekening gehouden met de geur- en afstandscontouren rondom de bouwvlakken van de veehouderij. Hierbij wordt rekening gehouden met de aantallen en soorten dieren waarvoor een milieutoestemming is verleend / waarvoor een vergunning is verleend. Voor de veehouderij van reclamant is op 22 augustus 2019 gemeld dat er 130 melk- en kalfkoeien, 60 stuks vrouwelijk jongvee en 35 schapen gehouden worden. Op grond van het bestemmingsplan is op deze locatie een grondgebonden veehouderij mogelijk. De Wgv stelt eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals	Toelichting verduidelijken

		melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geur-gevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geur-gevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissie-punt van een stal waarin de betreffende dieren worden ge-houden. De woning waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft is gelegen buiten de bebouwde kom. De beoogde woning is gelegen op ongeveer 87 meter van het bouwvlak van de veehouderij van reclamant. Aan de af-standseis van 50 meter wordt voldaan. De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de dier-soort die er gehouden wordt) moet minimaal 25 meter bedra-gen tot een geur-gevoelig object buiten de bebouwde kom. Ook aan deze afstandseis wordt voldaan. De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de schuurwoning be-draagt in de beoogde situatie circa 89 meter. Voor dieren met een geuremissiefactor geldt op grond van artikel 3, lid d van de Wgv een geurnorm van 8,0 ouE/m³. In de gemelde situatie van 22 augustus 2019 zijn 35 schapen gemeld. De geurbelasting bedraagt in de huidige situatie 0,1 ouE/m³. Hiermee is er geen sprake van een overbelaste situ-atie en is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Er liggen momenteel huidige woningen (recreatiewoningen) in de omgeving die beperkend voor de mogelijkheden van de veehouderij zijn. Deze recreatiewoningen zijn dicht bij de veehouderij gelegen dan de beoogde schuurwoning. De toelichting wordt verduidelijkt.	
a.2	De aanvragers hebben over dit plan geen enkel contact ge-had met omwonenden, alleen met de bewoners van Weere-steyn zelf, volgens het B&W voorstel. Reclamant attendeert de gemeente erop dat de aanvragers dus niet met recla-mant in contact zijn geweest met hun plannen.	Wij hebben hier kennis van genomen. Hoewel wij het ten zeerste aanraden om iedereen in de omgeving zo goed mo-gelijk te informeren, zijn initiatiefnemers niet verplicht vooraf met omwonenden in contact te treden.	Geen aanpassingen

b.1	Wat gaat er met de woning gebeuren van de aanvragers (woonhuis nr 32)? Blijft deze bestaan dus dan betekent het dat er nog een nieuwe eigenaar komt op de buitenplaats Weeresteyn? In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat verplaatsing naar de schuurwoning minder onderhoud zal geven. Is dit wel juist?	De woning blijft bestaan en zal worden verkocht. Het is niet duidelijk waar de passage over minder onderhoud in het ontwerpbestemmingsplan staat. Daarnaast is de hoeveelheid onderhoud ruimtelijk gezien niet relevant om te bepalen of er medewerking aan een plan kan worden verleend.	Geen aanpassingen
b.2	is het oordeel van de De Vecht en Plassencommissie wel realistisch? Opdrachtgever is zelf lid van het bestuur.	De Vechtplassencommissie (VPC) heeft op 11 april een advies gegeven, zonder dat daar door de gemeente om verzocht is. Daarin hebben zij aangegeven dat de initiatiefnemer niet bij de totstandkoming van het advies betrokken is geweest. Hoewel wij het advies van de VPC zeer waarderen, is het bij deze ontwikkeling niet van doorslaggevend belang geweest in het besluit om medewerking aan het plan te verlenen.	Geen aanpassingen
c.1	In het bestemmingsplan is een beschrijving opgenomen van de rijksmonumentale status van buitenplaats Weeresteyn. Past deze architectonische schuurwoning wel op een buitenplaats? De schuurwoning zal een afbreuk geven ten aanzien van het behoud, herstel en beheer van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Gelet op de nieuwbouw ter plaatse die niets van doen heeft met de huidige bebouwing en buitenplaats is dit vernietiging van huidige cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken. Dit is geen bijdrage aan het behoud en versterking van de cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken.	Het ontwerp van de woning ligt nog niet definitief vast. De initiatiefnemers hebben de wens uitgesproken een schuurwoning te realiseren. Met het bestemmingsplan wordt alleen de mogelijkheid gecreëerd om de woning te realiseren. De vormgeving van de woning wordt pas bepaald bij de procedure van de omgevingsvergunning. Dan wordt de architectonische verschijningsvorm getoetst aan de criteria opgenomen in de Welstandsnota. De initiatiefnemer maakt een ontwerp en dit ontwerp wordt besproken in de monumenten- en welstandscommissie. Deze commissie is bevoegd om te oordelen of een ontwerp qua verschijningsvorm aanvaardbaar is.	Geen aanpassingen
d.1	Het ontwerp bestemmingsplan Schuurwoning Buitenplaats Weeresteyn (hierna: SBW) is in strijd met de provinciale verordening en beleid. De provincie wil woningbouw in eerste plaats in de dorpen en steden en rondom knooppunten laten plaatsvinden. Dit is niet van toepassing op deze locatie.	De provincie heeft in haar vooroverlegreactie van 3 november 2020 aangegeven dat het plan haar belangen zoals opgenomen in haar beleid, niet schaadt. Bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn (hierna: SBW) is dus niet in strijd met provinciaal beleid. Voor gronden gelegen in de historische buitenplaatszone en militair erfgoed is onder voorwaarden een uitzondering gemaakt op dit verstedelijkingsverbod. Deze is opgenomen in artikel 7.8. van de Interim Omgevingsverordening.	Geen aanpassingen

e.1	SBW is in strijd met de structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) van het Rijk. Er is op geen enkele wijze gemotiveerd dat het plan bijdraagt aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken.	In paragraaf 3.1.1. is kort ingegaan op de relatie met de SVIR, er staat o.a. het volgende: <i>'De hierboven genoemde ambitie uit de SVIR voor het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden is relevant voor het plangebied. Het plangebied draagt bij aan deze ambitie door een landschapelijk beeld te realiseren met de kwaliteit waaraan behoefte is'</i> . Een motivatie is daarnaast o.a. opgenomen in paragraaf 2.2. Planbeschrijving en 2.3. Beeldkwaliteit van de toelichting van SBW. Om deze redenen is er geen strijd met de SVIR.	Geen aanpassingen
f.	Waarom nog een woning op een buitenplaats erbij? De kwaliteitsverbetering ontbreekt. Na vaststelling van het bestemmingsplan is de eigenaar van de locatie totaal niet verplicht om zich hieraan te houden daar de regels hieromtrent ontbreken. Tevens is dit perceel afgesplitst van de buitenplaats Weeresteyn (woning nr. 29). Dit heeft weer een andere eigenaar.	Om te borgen dat de maatregelen opgenomen in het inrichtingsplan ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.4.3 van de planregels. Deze verplicht de initiatiefnemers de maatregelen beschreven in het inrichtingsplan, binnen 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan te verwezenlijken en in stand te houden. Het perceel is in het verleden al afgesplitst. De buitenplaats is verder verkaveld en kent veel verschillende eigenaren.	Geen aanpassingen

2.4 Reclamant 4

Nr.	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a.1	Reclamant is eigenaar van aangrenzende percelen waarop het ontwerpbestemmingsplan van toepassing is. Op de agrarisch bestemde eigendommen van reclamant moet de mogelijkheid blijven bestaan om het bedrijf bijvoorbeeld te kunnen uitbreiden dan wel te herontwikkelen. Door het plaatsen van een woning nabij het agrarische bedrijf worden de gebruiksmogelijkheden van het agrarische bedrijf mogelijk beperkt. In de aangeleverde stukken van het ontwerpbestemmingsplan kunnen wij niet terugvinden op welke manier rekening is gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de eigendommen van onze opdrachtgever.	In de toelichting is inderdaad geen aandacht geschonken aan het betreffende bedrijf. De toelichting wordt hierop aangevuld. Ten aanzien van afstanden en geurnorm is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de belangen van de veehouderij worden niet geschaad. Hierbij is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van de veehouderij. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of het ruimtelijke plan belemmeringen geeft aan	Toelichting aanvullen

	Zo lijkt er bijvoorbeeld niet gekeken te zijn naar de afstandsnormen van het plangebied ten opzichte van de eigendommen van onze opdrachtgever. Reclamant verzoekt de gemeente om in het ontwerpbestemmingsplan te waarborgen dat de ontwikkeling bij Zandpad 32 geen belemmeringen oplevert voor de gebruiksmogelijkheden van zijn eigendommen.	omliggende functies en of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In plaats van de richtafstanden uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering wordt bij deze toetsing uitgegaan van de omgekeerde werking van de milieuwetgeving. Dit houdt in dat uit wordt gegaan van de afstanden en geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De te bestemmen schuurwoning is een geurgevoelig object. Om zowel te waarborgen dat een omliggende veehouderij niet wordt belemmerd als te waarborgen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt rekening gehouden met de geur- en afstandscontouren rondom de bouwvlakken van de veehouderij. Hierbij wordt rekening gehouden met de aantallen en soorten dieren waarvoor een milieutoestemming is verleend / waarvoor een vergunning is verleend. Op grond van het bestemmingsplan is op het bedrijf grondgebonden, maar ook intensieve, veehouderij mogelijk. De Wgv stelt eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. Voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, zoals varkens, pluimvee, vleesvee en schapen, gelden geurnormen. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden. De woning waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft is gelegen buiten de bebouwde kom. De beoogde woning is gelegen op ongeveer 85 meter van het bouwvlak van de veehouderij van reclamant. Aan de afstandseis van 50 meter wordt voldaan. De afstand van de	
--	--	--	--

		buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) moet minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Ook aan deze afstandseis wordt voldaan. De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de schuurwoning bedraagt in de beoogde situatie circa 110 meter. Voor dieren met een geuremissiefactor geldt op grond van artikel 3, lid d van de Wgv een geurnorm van 8,0 ouE/m3. In 2013 is bij een controle geconstateerd dat er op de veehouderij van reclamant geen dieren met een geuremissiefactor meer gehouden worden. De oprichtingsvergunning van 22 februari 1980 is van rechtswege vervallen. Wanneer er op het bedrijf in de toekomst weer bedrijfsmatig dieren met een geuremissiefactor worden gehouden zijn huidige woningen beperkend voor de mogelijkheden van de veehouderij. Deze woningen zijn dicht bij de veehouderij gelegen dan de beoogde schuurwoning en daarmee meer maatgevend dan de beoogde schuurwoning.	
--	--	--	--

2.5 Reclamant 5

Nr.	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	Reclamant wil als bewoner van de buitenplaats Weeresteyn zijn zienswijze op ontwerpbestemmingsplan 'zandpad32' (op de buitenplaats) kenbaar maken. Op een kleiner oppervlak dan de huidige loods wordt een - bij de buitenplaats passende - woning van beperkte afmetingen gebouwd. Reclamant vindt dat een duidelijke verbetering met de bestaande bedrijfsmatige situatie. Ook doordat de onrust behorende bij een bedrijfsbestemming (veel verkeer over zijn toegangspad, lawaai etc) zal worden vervangen door veel beperkter woonbestemmingsverkeer en afwezigheid van geluidsoverlast. Reclamant kan zich vinden in het voorliggende plan 'Zandpad32'.	Wij zijn ook van mening dat de kwaliteit van de buitenplaats verbeterd door de voorgestelde ontwikkeling.	Geen aanpassingen

2.6 Reclamant 6

Nr.	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a.1	Reclamant geeft aan dat het verwijderen van de bestaande loods en de bedrijvigheid daaraan verbonden, ten goede komt aan het leef en milieu klimaat op Weeresteyn. Minder bebouwing en minder af en aanvoer van caravans, busjes met bouwmaterialen etc. Reclamant is als aansluitende buur positief gestemd over de bouw van een schuurwoning. Het zal ook de parkaanleg verbeteren.	Wij zijn ook van mening dat de kwaliteit van de buitenplaats verbeterd door de voorgestelde ontwikkeling.	Geen aanpassingen

3 Ambtshalve wijzigingen

	Korte inhoud ambtshalve wijziging	aanpassing
1	In hoofdstuk 2 Het plan, paragraaf 2.1. Ligging van het plan gebied staat vermeld dat nummer 31a een woning is. In het huidige bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord is deze aangeduid als 'bijgebouw'	Toelichting verduidelijken
2	In hoofdstuk 2 Het plan, paragraaf 2.2. Planbeschrijving, subparagraaf 2.2.1. Historische context wordt nummer 31a ook als woning benoemd.	Toelichting verduidelijken
3	In hoofdstuk Milieutechnische uitvoerbaarheid, paragraaf 4.2. Bedrijven en Milieuzonering staat vermeld dat op nummer 31a al een woning is toegestaan. Dit gebouw is echter bestemd als bijgebouw.	Toelichting verduidelijken
4	In hoofdstuk 6 Juridische, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, paragraaf 6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid, subparagraaf 6.3.1. Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg is geen actueel verslag van het vooroverleg opgenomen.	Toelichting verduidelijken

4 Staat van wijzigingen (onderdeel raadsbesluit)

In ontwerpbestemmingsplan “Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn” zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit van 21 december 2021.

4.1 Regels

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Aan artikel 1 Begrippen van de regels wordt onderstaande definitie toegevoegd. buitenplaats Een (historische) buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel uitmaken van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende delen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en waterlopen, gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten zijn door de opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van een historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp en de opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming;	Zienswijze b.11 reclamant 1

4.2 Toelichting

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Hoofdstuk 2 Het plan, paragraaf 2.1. Ligging van het plan gebied: hier staat vermeld dat nummer 31a een woning is. In het huidige bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord is deze aangeduid als ‘bijgebouw’. De tekst wordt aangepast.	Ambtshalve
2	Hoofdstuk 2 Het plan, paragraaf 2.2. Planbeschrijving, subparagraaf 2.2.1. Historische context: ook hier wordt nummer 31a als woning genoemd. De tekst wordt aangepast.	Ambtshalve

3	Hoofdstuk 2 Het plan, paragraaf 2.3 Beeldkwaliteit, subparagraaf 2.3.2. Landschappelijke inpassing: de passage over het provinciaal advies is niet duidelijk geformuleerd. Hierdoor lijkt het of er nog altijd strijd met het provinciaal advies is. De tekst wordt aangepast. De provincie heeft op de uitwerking van La4Sale wel positief geadviseerd.	Zienswijze h.1 reclamant 1
4	Hoofdstuk 3 Beleidsmatige onderbouwing, paragraaf 2 Provinciaal beleid, subparagraaf 3.2.2. Interim Omgevingsverordening: hier staat vermeld dat verstedelijking buiten het stedelijk gebied een aantasting betekent. Dit is kort geformuleerd. De tekst wordt aangepast. Het is onder voorwaarden mogelijk om af te wijken van het verstedelijkingsverbod.	Zienswijze g.4 reclamant 1
5	Hoofdstuk 4 Milieutechnische uitvoerbaarheid, paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering: de tekst wordt verduidelijkt op basis van de informatie in de reactie op de zienswijze.	Zienswijze a.1 reclamant 3
6	Hoofdstuk 4 Milieutechnische uitvoerbaarheid, paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering: de paragraaf wordt aangevuld op basis van de informatie in de reactie op de zienswijze.	Zienswijze a.1 reclamant 4
7	Hoofdstuk 4 Milieutechnische uitvoerbaarheid, paragraaf 4.2. Bedrijven en Milieuzonering: hier staat vermeld dat op nummer 31a al een woning is toegestaan. Dit gebouw is echter bestemd als bijgebouw. De tekst wordt aangepast.	Ambtshalve
8	Hoofdstuk 4 Milieutechnische uitvoerbaarheid, paragraaf 4.8 Cultureel Erfgoed, subparagraaf 4.8.3. Historisch landschap: opnemen dat het plan is voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en dat zij een positief preadvies hebben afgegeven. Het preadvies wordt daarnaast als bijlage toegevoegd.	Zienswijze b.2 reclamant 1
9	Hoofdstuk 6 Juridische, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, paragraaf 6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid, subparagraaf 6.3.1. Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg: hier wordt een verslag van het vooroverleg opgenomen. Het plan is aan de provincie, aan Waternet namens Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek en aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) voorgelegd. De provincie en de RCE hebben positief geadviseerd. Waternet heeft na een kleine aanpassing omtrent de afwatering van het perceel positief geadviseerd.	

Aldus besloten in de raadvergadering van..

Griffier

Voorzitter

5 Bijlagen kopie zienswijzen anoniem

Aan: Burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht.
Postbus 1212,
3600 BE Maarssen



Breukelen, 6 juli 2021

Van:



Betreft: Zienswijze Schuurwoning Zandpad 32 bij Nieuwersluis
NL.IMRO.1904.BPZandpad32bijNWS-OW01

Geacht College,

Op 25 mei stemde het college van B&W in met het ontwerpbestemmingsplan buitenplaats Weeresteyn. Dit plan is op 28 mei 2021 ter inzage gelegd. Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op dit ontwerpbestemmingplan.

De huidige schuur met aanbouw heeft een oppervlakte van ca. 336 m² + 25 m².

1. Ten eerste ben ik fors tegen een woning op- deze locatie.

Het bouwvlak voor de schuurwoning in het bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn heeft ook een oppervlakte van ca. 336 m²

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord is slechts een bijgebouw met een goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 5,5 meter toegestaan.

In het onderhavige bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is weliswaar een woning van maximaal 400 m³ toegestaan, met een goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 5,5 meter, maar door het ruime bouwvlak en door de ruimte vergunningsvrije aan- en bijgebouwenregeling zal ter plaatse een zeer forse woning kunnen worden opgericht.

2. Ten tweede vind ik de bouwmogelijkheden veel te ruim om te kunnen spreken van een 'kwaliteitsverbetering'

Door het zeer ruime bouwvlak zal er geen kwaliteitsverbetering plaatsvinden.

Wonen past op geen enkele wijze beter bij het karakter van de buitenplaats.

En dat de tuin- en parkaanleg zal verbeteren door het herstel van de omliggende boomgaard en het aanleggen van een tuin rondom de woning is niet juist. Er zal juist geen verbeterde tuin- en parkaanleg ten behoeve van buitenplaats Weeresteyn aan de Vecht ontstaan door de mogelijkheid tot de bouw van aan- en bijgebouwen, het maken van parkeerplaatsen bij de woning, het creëren van zitjes in de tuin. Dit alles geeft juist een afbreuk aan een tuin en park bij buitenplaats Weeresteyn aan de Vecht.

Document D/21/358003 Zaak: Z/19/165789



Daarbij is er geen enkele binding van de woning met de buitenplaats Weeresteyn aan de Vecht omdat het perceel geen binding heeft met de buitenplaats cq verschillende eigenaren hebben.

In de regels van het bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat het grondoppervlak van de woning maximaal 80 m² bedraagt, en van het bijgebouw maximaal 36 m².

Dat geeft echter geen juist beeld op basis van de vergunningvrije bouw mogelijkheden op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) .

Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 1.140 m² (bron: kadastralekaart.com) en heeft daardoor, op basis van het Besluit omgevingsrecht, recht op 150 m² (!) vergunningsvrije (!) aan- en bijgebouwen!

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord heeft de planlocatie de bestemming 'Buitenplaats'. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor:

1. *het behoud, herstel en beheer van:*
2. ***cultuurhistorische waardevolle bebouwing in de vorm van (ensemble van) landhuizen, woningen, bijgebouwen, theekoepels, hekwerken en dergelijke;***
3. ***landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de vorm van (elementen uit) (natuur- /over-)tuinen, parken, bossen, waterpartijen;***
4. *het aantal wooneenheden zoals op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' staat aangegeven;*
5. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - laboratorium': tevens voor een laboratorium ten behoeve van limnologisch instituut of hieraan gelijkwaardig;*
6. *ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch met waarden': uitsluitend voor agrarische activiteiten;*
7. *ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning': tevens voor een dienstwoning;*
8. *ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor een kantoor;*
9. *ter plaatse van de aanduiding 'kas': uitsluitend voor een kas;*
10. *ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt': uitsluitend voor fruitteelt;*
11. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': uitsluitend voor een paardenbak;*
12. *ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': uitsluitend voor een volkstuin;*
13. *aan huis verbonden beroepen en bedrijven;*
14. *hobbymatige agrarische activiteiten voor zover milieuhygiënisch inpasbaar;*
15. *extensief recreatief medegebruik;*

met daarbij behorende:

1. *erven met (ontsluitings)wegen en paden;*
2. *bouwwerken;*
3. *parkeervoorzieningen;*
4. *recreatieve voorzieningen;*
5. *overig functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen, waaronder een zwembad en een tennisbaan*

In het vigerende bestemmingsplan is geen aanduiding voor een wooneenheid aanwezig.

Een schuurwoning zal een afbreuk geven ten aanzien van het behoud, herstel en beheer van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

In het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn heeft de planlocatie ook de bestemming 'Buitenplaats', en zijn deze gronden bestemd voor:

1. *het behoud, herstel en beheer van;*
2. *cultuurhistorische waardevolle bebouwing in de vorm van (ensemble van) landhuizen, woningen, bijgebouwen, theekoepels, hekwerken en dergelijke;*
3. *landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de vorm van (elementen uit) (natuur- /over-)tuinen, parken, bossen, waterpartijen;*
4. *aan huis verbonden beroepen en bedrijven;*
5. *hobbymatige agrarische activiteiten voor zover milieuhygiënisch inpasbaar;*
6. *extensief recreatief medegebruik;*

met daarbij behorende:

1. *erven met (ontsluitings)wegen en paden;*
2. *bouwwerken;*
3. *parkeervoorzieningen;*
4. *recreatieve voorzieningen;*
5. *overig functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen, waaronder een zwembad en een tennisbaan.*

Blijkens de bouwregels van het ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn, die een woning van slechts 400 m³ toestaat, zal de huidige bebouwing gesloopt moeten worden voor het realiseren van een woning van 400 m³.

Oftewel: een afbreuk ten aanzien van de huidige cultuurhistorische waardevolle bebouwing in de vorm van bijgebouwen.

Tevens is in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord (art. 6.7.1 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van andere functies) aangegeven dat ter plaatste van de aanduiding 'overige zone – moment' (hetgeen op onderhavige locatie van toepassing is) rekening gehouden dient te worden met de omschrijving behorende bij de rijksmonument complexbeschermende buitenplaats.

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord is de volgende wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van andere functies (art. 6.7.1) binnen de bestemming 'Buitenplaats' opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op de bestemming 'Buitenplaats' voor de in tabel 6.2 genoemde functies en daaraan naar aard gelijk te stellen functies nieuwbouw toe te staan met het maximale aantal vierkante meters zoals genoemd in tabel 6.2, met dien verstande dat:

1. *door aanvrager middels een integrale visie in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing met beeldkwaliteitsparagraaf voor de buitenplaats wordt aangetoond dat de ontwikkeling in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van de buitenplaats;*
2. *de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en natuurwaarden, aangetoond door (verkennd) onderzoek;*
3. *ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - monument' rekening dient te worden gehouden met de omschrijving behorende bij de rijksmonument complexbeschermde buitenplaats;*
4. *maximaal één nieuw gebouw per buitenplaats is toegestaan;*

5. *de nieuwbouw een ondergeschikt karakter vormt ten opzichte van de overig aanwezige bebouwing, voor wat betreft situering, goot- en bouwhoogte met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m respectievelijk 8 m;*
6. *de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
7. *de nieuwbouw milieuhygiënisch inpasbaar is;*
8. *de functie maximaal het aantal vierkante meters mag bedragen zoals in tabel 6.2 staat aangegeven, met dien verstande dat het totaal aan nevenfuncties inclusief de functies als bedoeld in artikel 5.1 niet meer dan 400 m² aan bebouwd oppervlak bedraagt;*
9. *omliggende woningen en bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;*
10. *de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de functies in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;*
11. *parkeren op eigen erf plaatsvindt;*
12. *het uitoefenen van de functie mag door visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het buitenplaatskarakter niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende de situering, afscherming door beplanting of anderszins;*
13. *advies gevraagd is aan de commissie voor omgevingskwaliteit.*

De in tabel 6.2 aangegeven maximaal toegestane aantal m² bebouwde grond is maximaal 200 m².

Door de bouw van een woning in combinatie met de ruime vergunningsvrije bouw mogelijkheden zal ten onrechte meer dan 200 m² aan bebouwing ontstaan.

Bovenstaande mogelijkheden (wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord) zijn ten onrechte niet onderzocht, en daardoor in strijd met de Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen.

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord is een buitenplaats als volgt gedefinieerd:

een buitenplaats die - al dan niet gesplitst - van oorsprong een geheel vormt zoals aangegeven op de kaart in bijlage II behorende bij het bestemmingsplan. Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel uitmaken van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende delen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en waterlopen, gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten zijn door de opzet of ontwerp van tuin en park en het (utiliteits) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van een historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp en de opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming;

Deze definitie ontbreekt in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn ten onrechte.

In de toelichting van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat:

Op 2 oktober 2017 hebben de eigenaren van de schuur en het perceel D 1673 (hierna initiatiefnemers) een principeverzoek ingediend voor het slopen van de schuur en het bouwen van één woning op deze locatie. Door de ontwikkeling zal er een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering optreden; het gebruik (wonen) zal beter passen bij het karakter van de buitenplaats en door het herstel van de omliggende boomgaard en het aanleggen van een tuin rondom de woning verbetert de tuin- en parkaanleg.

Enige verplichting of waarborg ten aanzien van het herstel van een boomgaard en het verbeteren van de tuin- en parkaanleg ontbreekt in de planregels van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan.

Oftewel, de zgn. kwaliteitsverbetering ontbreekt. Na vaststelling van het bestemmingplan is de eigenaar van de locatie totaal niet verplicht om zich hieraan te houden, omdat regels hieromtrent ontbreken.

3. Rijksbeleid

Onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) van het Rijk.

Er is op geen enkele wijze gemotiveerd dat het plan bijdraagt aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken ter plaatse.

Gelet op nieuwbouw ter plaatse die niets van doen heeft met de huidige bebouwing en buitenplaats, de vernietiging van huidige cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken, waarbij ook een verrommelde uitstraling van het erf en buitenplaats ontstaat is geen sprake van een ontwikkeling die bijdraagt aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken ter plaatse.

4. Bro en Ladder voor duurzame verstedelijking

In de toelichting (pag. 12) is aangegeven dat het plangebied valt onder de uitzondering verstedelijkingsverbod Landelijk gebied voor historische buitenplaatszone en militair erfgoed. De uitzondering vereist dat de ontwikkeling kleinschalig is, landschappelijk inpasbaar en ten bate van het creëren van economische dragers voor het behoud van de buitenplaats. Dit is niet correct geformuleerd. In afwijking van het verstedelijkingsverbod Landelijk gebied voor historische buitenplaatszone en militair erfgoed kan een bestemmingsplan verstedelijking toestaan, onder voorwaarde dat de verstedelijking:

1.

1. *kleinschalig is;*
2. *gericht is op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone dan wel het Militair erfgoed; en*
3. *zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.*

Tevens moet een bestemmingsplan een onderbouwing bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Genoemde motivering ontbreekt.

Daarbij is er geen spraken van het creëren van economische kostendragers.

5. Barro

Het bestemmingsplan is in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Ter plaatse is sprake van een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde, aldus het Barro.

Op grond van artikel 2.13.4 lid 3 worden in ieder geval regels gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan of omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel [2.12](#), eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken geen activiteiten mogelijk maakt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan die de kernkwaliteiten, bedoeld in het eerste lid, aantasten.

Onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is in strijd met de provinciale verordening.

6. Visie Erfgoed en Ruimte

Onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn, voor de bouw van een woning, is in strijd met de visie Erfgoed en Ruimte.

In de toelichting is “herbestemming van monumenten die hun functie verliezen – dit is nodig om leegstand en verval tegen te gaan”. Bij dit plan is geen sprake van herbestemming van monumenten, maar sloop van een monument, hetgeen in strijd is met de visie Erfgoed en Ruimte. Derhalve is er geen sprake van het duurzaam in stand houden van een monument ter plaatse, hetgeen in strijd is met de visie Erfgoed en Ruimte.

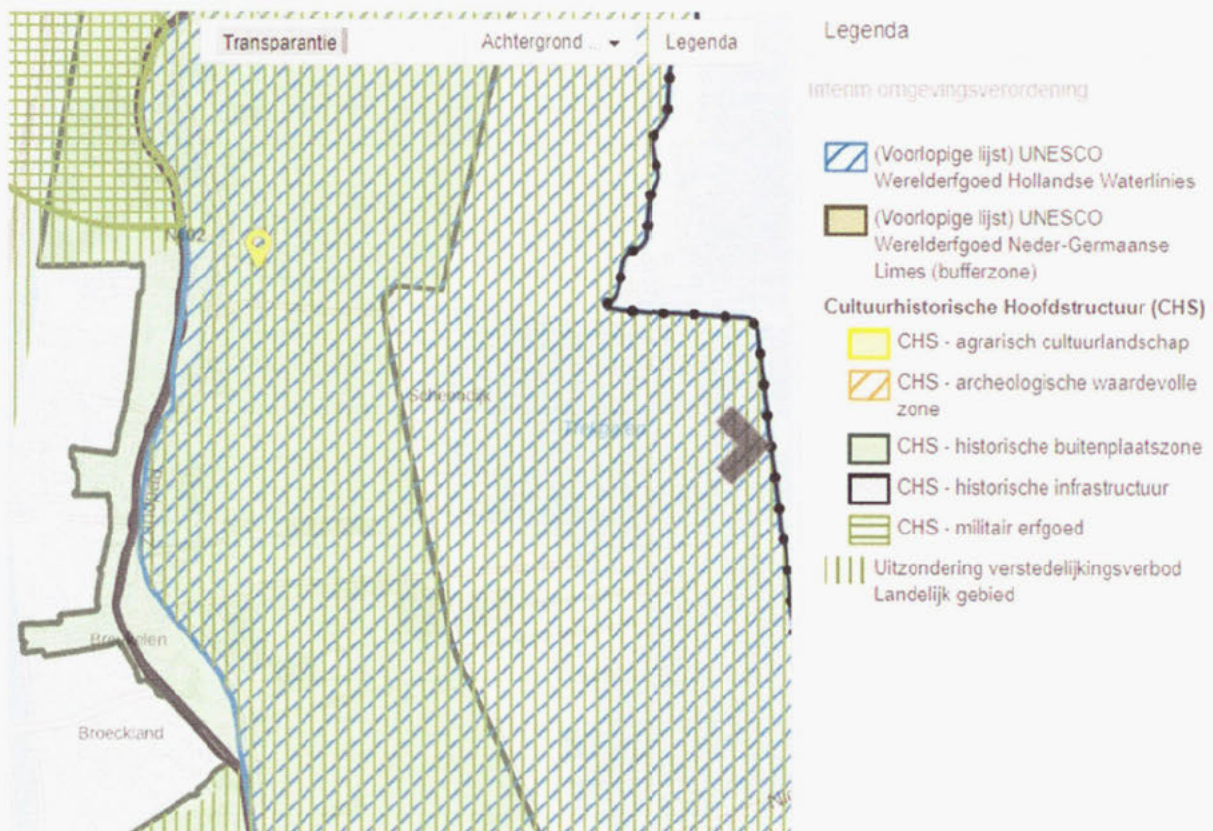
7. Provinciaal beleid

Onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn, voor de bouw van een woning, is in strijd met provinciaal beleid.

Zoals aangegeven in het voorwoord van de Omgevingsvisie provincie Utrecht wil de provincie woningbouw in de eerste plaats binnen steden en dorpen en rondom knooppunten laten plaatsvinden. Dit is op onderhavige locatie niet van toepassing.

Op basis van de Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht (art. 7.2) neemt een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties in het **(Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies** de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies in acht en bevat bestemmingen en regels ter instandhouding en versterking daarvan, en bevat geen bestemmingen en regels die activiteiten toestaan die die waarde aantasten. Dit ontbreekt in onderhavig bestemmingsplan.

Op basis van de Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht (art. 7.7) wordt in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de **Cultuurhistorische hoofdstructuur** rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. Als uitzonderlijke waarde van de Hollandse Waterlinies gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage 14 Cultuurhistorie bij deze verordening voor o.a. de historische buitenplaatszone, waarin de planlocatie is gelegen.



In het plan is niet onderbouwd dat het plan bijdraagt aan instandhouding en versterking van de omgevingskwaliteit van het gebied.

Sterker nog, in de toelichting van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat (citaat): “Deze verstedelijking buiten het stedelijk gebied betekent een aantasting.”. Kortom, onderhavig plan is in strijd met provinciaal beleid en derhalve dient dit bestemmingsplan niet vastgesteld te worden.

8. Provinciaal advies

Op pagina 9 van de toelichting is aangegeven dat de provincie heeft geadviseerd om de nieuwe woning aan de oostzijde in te betten in nieuw te planten bomen. Hier grenst het terrein aan de weilanden en open gedeelten van de buitenplaats. Dit betreft echter grond die niet in eigendom is van de initiatiefnemers, waardoor het advies niet uitvoerbaar is. Onderhavig plan is in strijd met provinciaal advies.

9. Advies compensatiemaatregelen / inrichtingsplan

Op pagina 9 van de toelichting is aangegeven dat Dhr. J. Copijn een advies heeft opgesteld met compensatiemaatregelen waarbij verschillende karakteristieke elementen van de buitenplaats worden hersteld op de gronden van de initiatiefnemers. Het betreft verschillende onderdelen op het zogenoemde Bisschopseiland en de achterliggende vijver. Dit advies is door La4sale uitgewerkt naar een inrichtingsplan waarin eveneens het advies van de gemeente betreffende het plangebied is uitgewerkt.

In het inrichtingsplan is het zgn. Bisschopseiland en de achterliggende vijver meegenomen. Het Bisschopseiland en de vijver geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan derhalve vinden er

ten onrechte compensatiemaatregelen buiten het plangebied plaats, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien ontbreekt er een uitvoeringsplicht.

10. CHS-Militair erfgoed

Op pagina 17 van de toelichting van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat verstedelijking in landelijk gebied is toegestaan in de Historische buitenplaatszone en het Militair erfgoed, onder voorwaarde dat de verstedelijking: kleinschalig is, gericht is op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone dan wel het Militair erfgoed; en zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.

Voorliggend plan betreft volgens de toelichting een versterking van de cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaats Weeresteyn door het vervangen van een verwaarloosde schuur door een verzorgde schuurwoning en het herstel van de oorspronkelijke boomgaarbepanting. Ik bestrijd dit. Er is geen sprake van een verwaarloosde schuur. Dit blijkt ook uit foto's in de toelichting. Het genoemde herstel van de oorspronkelijke boomgaarbepanting -een aanlegverplichting- is op geen enkele manier vastgelegd. Bovendien is een boomgaard een aantasting van het open karakter van het weidegebied, en is er ook wederom geen enkele garantie – aanlegverplichting- ten aanzien van de hoogte van bepanting in de boomgaard om het genoemde open karakter van het weidegebied te waarborgen.

Verder is in de toelichting aangegeven dat de loods op het perceel niet in overeenstemming met de waarden van de buitenplaats wordt gebruikt. Door een schuurwoning ter plaatse van de loods te bouwen blijft de beeldkwaliteit van het gebouwensemble intact. Dat de loods niet in overeenstemming met de waarden van de buitenplaats wordt gebruikt is niet aangetoond. Daarbij is de loods in de huidige situatie in overeenstemming met de waarden van de buitenplaats. Een moderne schuurwoning niet.

Bovendien is er geen sprake van het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaats.

Waarbij tevens in acht genomen moet worden dat het perceel is afgesplitst (verkocht) van de buitenplaats.

11. Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen

Op pagina 18 van de toelichting van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat in en om de loods diverse versturende activiteiten plaatsvonden. Hiertegen had handhavend opgetreden moeten worden.

Onderhavig plan, de bouw van een schuurwoning, biedt geen enkele oplossing voor de instandhouding van buitenplaats Weeresteyn. Nieuwe bebouwing is volgens de Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen in het buitengebied in principe niet mogelijk. Ook een nieuwe bestemming is volgens de Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen voor een bestaand bouwwerk niet vanzelfsprekend. Ruimtelijke ontwikkeling op buitenplaatsen komt volgens de Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen pas aan de orde als andere mogelijkheden onvoldoende soelaas bieden om de exploitatie van een

buitenplaats gezond te krijgen. Andere mogelijkheden zijn niet onderzocht, derhalve is onderhavig plan in strijd met de Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen.

Vechtvisie 2002

Op pagina 19 van de toelichting van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat het vervangen van een ontsierende loods door een passend woonhuis aansluit bij de doelstellingen die de Vechtplassencommissie heeft neergelegd in haar studie 'Vechtvisie 2002'. Door het vervangen van de loods door een, in omvang veel kleinere, woning ontstaat een beter korreelpatroon, mede omdat de afstand tot het eerste bijgebouw op de buitenplaats wordt vergroot. De architectuur wordt terughoudend, passend in de omgeving en eigentijds.

Onderhavige woning sluit qua bebouwing in materiaal en architectuur niet aan op buitenplaats Weeresteyn, en kan derhalve niet als onderdeel van buitenplaats Weeresteyn worden gezien. Nieuwe bebouwing aan de vecht dient volgens de toelichting van onderhavig bestemmingsplan een bijdrage te leveren aan de Vechtse identiteit. Deze moderne schuurwoning is geen landschappelijk element en kan geen bijdrage leveren aan de identiteit van het gebied. De schuurwoning heeft geen relatie met de huidige bebouwing, geen relatie met buitenplaats Weeresteyn en geen relatie met het water en het landschap.

Door bijv. te kiezen voor een andere dakhelling, dakramen, licht gekleurde houten elementen voor kozijnen en deuren is de schuurwoning geen passende ontwikkeling. Gezien de ligging langs de Weersloot, een belangrijke vaarroute van de Vecht naar de Loosdrechtse plassen, is de ontwikkeling niet passend in de omgeving. In de toelichting wordt gesproken over hoge welstand, maar die ontbreekt voor onderhavig bouwplan, dat NB is gelegen langs de Weere (Weersloot), een verbinding tussen de Vecht en de Loosdrechtse plassen.



Afbeelding buitenplaats Weeresteyn

Buitenplaats Weeresteyn staat op de plek waar vroeger de grens liep tussen Holland en Het Sticht. Weeresteyn dankt zijn naam aan het feit dat het huis aan de Weere staat, het grenswater tussen Holland en Utrecht. Weere betekent landscheiding en daaraan heeft deze buitenplaats zijn naam te danken.

Deze historische elementen ontbreken in onderhavig plan.

12. Welstandsnota

Onderhavig bestemmingsplan is in strijd met de Welstandsnota. Op pagina 22 van de toelichting van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat de Vechtzone een bijzonder welstandsgebied is. De welstandsnota geeft aan dat het beleid gericht is op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in een groene omgeving. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Daarnaast zijn de Welstandscriteria Erfgoed uit de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 van toepassing.

In de gemeentelijke welstandsnota is aangegeven dat de gemeente de ontwikkeling van objecten binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden wenst te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen danwel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het behoud van de panden. Onderhavig plan is hiermee in strijd. Aanpassingen betreffen in de regel kleine wijzigingen die het aanzien van de gebouwen niet schaden zoals bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht vanuit de openbare ruimte. Bij de beoordeling van eventuele grotere wijzigingen dient de commissie met name aandacht schenken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik. Gezien de ligging aan de Weere cq Weersloot is dit ten onrechte onvoldoende getoetst. Aanbouwen dienen volgens de Welstandsnota zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw geplaatst te worden, hetgeen in onderhavig plan ontbreekt.

Bovendien dient op basis van de Welstandsnota aanvragen voor wijzigingen aan historische buitenplaatsen aanvullend te worden getoetst aan de volgende criteria, waarmee onderhavig plan in strijd is:

- één hoofdgebouw per buitenplaats, gericht op rivier en ontsluitingsweg
- gebouwen zijn vrijstaand • hoofdgebouwen hebben een plint, twee bouwlagen en samengestelde kap
- torens benadrukken de entree of geven accenten aan de volumes
- gevel rond gevelopeningen verbijzonderen, vensters hebben stijlen en regels
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke rijk detailleren
- op- en aanbouwen vormgeven als zelfstandig element of opnemen in massa
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, stucwerk of natuursteen
- stucwerk uitvoeren in lichte tinten als (gebroken) wit en zandkleuren
- grote vlakken schilderwerk in donkere tinten uitvoeren, kleinere elementen in contrasterende kleuren

13. Natuurwerk Nederland

Het plangebied grenst aan het Natuurwerk Nederland. De rand van het natuurgebied loopt gelijk met de rand van het planperceel. Ten onrechte is de invloed van het plan op het aangrenzende Natuurwerk Nederland niet getoetst. Een onderzoek naar flora en fauna ontbreekt ten onrechte.

14. Precedentwerking

Dit bestemmingsplan geeft precedentwerking ten opzichte van percelen in de omgeving om ook (300 m²) verouderde bebouwing te mogen wijzigen in een woning.

Deze overwegingen brengt mij er toe mijn zienswijze te geven op dit ontwerp bestemmingplan.

Met vriendelijke groet,



02 JULI 2021

Burgemeester en Wethouders
van de
Gemeente Stichtse Wijk
Postbus 1212
3660 BE Maarssen

Aan: Burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht.
Postbus 1212,
3600 BE Maarssen

Breukelen, 6 juli 2021

Van:



Betreft: Zienswijze Schuurwoning Zandpad 32 bij Nieuwersluis
NL.IMRO.1904.BPZandpad32bijNWS-OW01

Geacht College,

Op 25 mei stemde het college van B&W in met het ontwerpbestemmingsplan buitenplaats Weeresteyn. Dit plan is op 28 mei 2021 ter inzage gelegd. Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op dit ontwerpbestemmingplan.

De huidige schuur met aanbouw heeft een oppervlakte van ca. 336 m² + 25 m².

1. Ten eerste ben ik fors tegen een woning op- deze locatie.

Het bouwvlak voor de schuurwoning in het bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn heeft ook een oppervlakte van ca. 336 m²

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord is slechts een bijgebouw met een goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 5,5 meter toegestaan.

In het onderhavige bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is weliswaar een woning van maximaal 400 m³ toegestaan, met een goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 5,5 meter, maar door het ruime bouwvlak en door de ruimte vergunningsvrije aan- en bijgebouwenregeling zal ter plaatse een zeer forse woning kunnen worden opgericht.

2. Ten tweede vind ik de bouwmogelijkheden veel te ruim om te kunnen spreken van een 'kwaliteitsverbetering'

Door het zeer ruime bouwvlak zal er geen kwaliteitsverbetering plaatsvinden.

Wonen past op geen enkele wijze beter bij het karakter van de buitenplaats.

En dat de tuin- en parkaanleg zal verbeteren door het herstel van de omliggende boomgaard en het aanleggen van een tuin rondom de woning is niet juist. Er zal juist geen verbeterde tuin- en parkaanleg ten behoeve van buitenplaats Weeresteyn aan de Vecht ontstaan door de mogelijkheid tot de bouw van aan- en bijgebouwen, het maken van parkeerplaatsen bij de woning, het creëren van zitjes in de tuin. Dit alles geeft juist een afbreuk aan een tuin en park bij buitenplaats Weeresteyn aan de Vecht.



Daarbij is er geen enkele binding van de woning met de buitenplaats Weeresteyn aan de Vecht omdat het perceel geen binding heeft met de buitenplaats cq verschillende eigenaren hebben.

In de regels van het bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat het grondoppervlak van de woning maximaal 80 m² bedraagt, en van het bijgebouw maximaal 36 m².

Dat geeft echter geen juist beeld op basis van de vergunningvrije bouw mogelijkheden op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) .

Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 1.140 m² (bron: kadastralekaart.com) en heeft daardoor, op basis van het Besluit omgevingsrecht, recht op 150 m² (!) vergunningsvrije (!) aan- en bijgebouwen!

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord heeft de planlocatie de bestemming 'Buitenplaats'. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor:

1. *het behoud, herstel en beheer van:*
2. ***cultuurhistorische waardevolle bebouwing in de vorm van (ensemble van) landhuizen, woningen, bijgebouwen, theekoepels, hekwerken en dergelijke;***
3. ***landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de vorm van (elementen uit) (natuur- /over-)tuinen, parken, bossen, waterpartijen;***
4. *het aantal wooneenheden zoals op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' staat aangegeven;*
5. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - laboratorium': tevens voor een laboratorium ten behoeve van limnologisch instituut of hieraan gelijkwaardig;*
6. *ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch met waarden': uitsluitend voor agrarische activiteiten;*
7. *ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning': tevens voor een dienstwoning;*
8. *ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor een kantoor;*
9. *ter plaatse van de aanduiding 'kas': uitsluitend voor een kas;*
10. *ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt': uitsluitend voor fruitteelt;*
11. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': uitsluitend voor een paardenbak;*
12. *ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': uitsluitend voor een volkstuin;*
13. *aan huis verbonden beroepen en bedrijven;*
14. *hobbymatige agrarische activiteiten voor zover milieuhygiënisch inpasbaar;*
15. *extensief recreatief medegebruik;*

met daarbij behorende:

1. *erven met (ontsluitings)wegen en paden;*
2. *bouwwerken;*
3. *parkeervoorzieningen;*
4. *recreatieve voorzieningen;*
5. *overig functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen, waaronder een zwembad en een tennisbaan*

In het vigerende bestemmingsplan is geen aanduiding voor een wooneenheid aanwezig.

Een schuurwoning zal een afbreuk geven ten aanzien van het behoud, herstel en beheer van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

In het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn heeft de planlocatie ook de bestemming 'Buitenplaats', en zijn deze gronden bestemd voor:

1. *het behoud, herstel en beheer van:*
2. *cultuurhistorische waardevolle bebouwing in de vorm van (ensemble van) landhuizen, woningen, bijgebouwen, theekoepels, hekwerken en dergelijke;*
3. *landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de vorm van (elementen uit) (natuur- /over-)tuinen, parken, bossen, waterpartijen;*
4. *aan huis verbonden beroepen en bedrijven;*
5. *hobbiematische agrarische activiteiten voor zover milieuhygiënisch inpasbaar;*
6. *extensief recreatief medegebruik;*

met daarbij behorende:

1. *erven met (ontsluitings)wegen en paden;*
2. *bouwwerken;*
3. *parkeervoorzieningen;*
4. *recreatieve voorzieningen;*
5. *overig functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen, waaronder een zwembad en een tennisbaan.*

Blijkens de bouwregels van het ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn, die een woning van slechts 400 m³ toestaat, zal de huidige bebouwing gesloopt moeten worden voor het realiseren van een woning van 400 m³.

Oftewel: een afbreuk ten aanzien van de huidige cultuurhistorische waardevolle bebouwing in de vorm van bijgebouwen.

Tevens is in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord (art. 6.7.1 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van andere functies) aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – moment' (hetgeen op onderhavige locatie van toepassing is) rekening gehouden dient te worden met de omschrijving behorende bij de rijksmonument complexbeschermende buitenplaats.

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord is de volgende wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van andere functies (art. 6.7.1) binnen de bestemming 'Buitenplaats' opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op de bestemming 'Buitenplaats' voor de in tabel 6.2 genoemde functies en daaraan naar aard gelijk te stellen functies nieuwbouw toe te staan met het maximale aantal vierkante meters zoals genoemd in tabel 6.2, met dien verstande dat:

1. *door aanvrager middels een integrale visie in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing met beeldkwaliteitsparagraaf voor de buitenplaats wordt aangetoond dat de ontwikkeling in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van de buitenplaats;*
2. *de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en natuurwaarden, aangetoond door (verkennd) onderzoek;*
3. *ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - monument' rekening dient te worden gehouden met de omschrijving behorende bij de rijksmonument complexbeschermde buitenplaats;*
4. *maximaal één nieuw gebouw per buitenplaats is toegestaan;*

5. *de nieuwbouw een ondergeschikt karakter vormt ten opzichte van de overig aanwezige bebouwing, voor wat betreft situering, goot- en bouwhoogte met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m respectievelijk 8 m;*
6. *de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
7. *de nieuwbouw milieuhygiënisch inpasbaar is;*
8. *de functie maximaal het aantal vierkante meters mag bedragen zoals in tabel 6.2 staat aangegeven, met dien verstande dat het totaal aan nevenfuncties inclusief de functies als bedoeld in artikel 5.1 niet meer dan 400 m² aan bebouwd oppervlak bedraagt;*
9. *omliggende woningen en bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;*
10. *de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de functies in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;*
11. *parkeren op eigen erf plaatsvindt;*
12. *het uitoefenen van de functie mag door visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het buitenplaatskarakter niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende de situering, afscherming door beplanting of anderszins;*
13. *advies gevraagd is aan de commissie voor omgevingskwaliteit.*

De in tabel 6.2 aangegeven maximaal toegestane aantal m² bebouwde grond is maximaal 200 m².

Door de bouw van een woning in combinatie met de ruime vergunningsvrije bouw mogelijkheden zal ten onrechte meer dan 200 m² aan bebouwing ontstaan.

Bovenstaande mogelijkheden (wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord) zijn ten onrechte niet onderzocht, en daardoor in strijd met de Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen.

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord is een buitenplaats als volgt gedefinieerd:

een buitenplaats die - al dan niet gesplitst - van oorsprong een geheel vormt zoals aangegeven op de kaart in bijlage II behorende bij het bestemmingsplan. Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel uitmaken van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende delen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en waterlopen, gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten zijn door de opzet of ontwerp van tuin en park en het (utiliteits-) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van een historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp en de opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming;

Deze definiëring ontbreekt in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn ten onrechte.

In de toelichting van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat:

Op 2 oktober 2017 hebben de eigenaren van de schuur en het perceel D 1673 (hierna initiatiefnemers) een principeverzoek ingediend voor het slopen van de schuur en het bouwen van één woning op deze locatie. Door de ontwikkeling zal er een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering optreden; het gebruik (wonen) zal beter passen bij het karakter van de buitenplaats en door het herstel van de omliggende boomgaard en het aanleggen van een tuin rondom de woning verbetert de tuin- en parkaanleg.

Enige verplichting of waarborg ten aanzien van het herstel van een boomgaard en het verbeteren van de tuin- en parkaanleg ontbreekt in de planregels van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan.

Oftewel, de zgn. kwaliteitsverbetering ontbreekt. Na vaststelling van het bestemmingplan is de eigenaar van de locatie totaal niet verplicht om zich hieraan te houden, omdat regels hieromtrent ontbreken.

3. Rijksbeleid

Onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) van het Rijk.

Er is op geen enkele wijze gemotiveerd dat het plan bijdraagt aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken ter plaatse.

Gelet op nieuwbouw ter plaatse die niets van doen heeft met de huidige bebouwing en buitenplaats, de vernietiging van huidige cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken, waarbij ook een verrommelde uitstraling van het erf en buitenplaats ontstaat is geen sprake van een ontwikkeling die bijdraagt aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken ter plaatse.

4. Bro en Ladder voor duurzame verstedelijking

In de toelichting (pag. 12) is aangegeven dat het plangebied valt onder de uitzondering verstedelijkingsverbod Landelijk gebied voor historische buitenplaatszone en militair erfgoed. De uitzondering vereist dat de ontwikkeling kleinschalig is, landschappelijk inpasbaar en ten bate van het creëren van economische dragers voor het behoud van de buitenplaats. Dit is niet correct geformuleerd. In afwijking van het verstedelijkingsverbod Landelijk gebied voor historische buitenplaatszone en militair erfgoed kan een bestemmingsplan verstedelijking toestaan, onder voorwaarde dat de verstedelijking:

1.

1. *kleinschalig is;*
2. *gericht is op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone dan wel het Militair erfgoed; en*
3. *zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.*

Tevens moet een bestemmingsplan een onderbouwing bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Genoemde motivering ontbreekt.

Daarbij is er geen spraken van het creëren van economische kostendragers.

5. Barro

Het bestemmingsplan is in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Ter plaatse is sprake van een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde, aldus het Barro.

Op grond van artikel 2.13.4 lid 3 worden in ieder geval regels gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan of omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel [2.12](#), eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken geen activiteiten mogelijk maakt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan die de kernkwaliteiten, bedoeld in het eerste lid, aantasten.

Onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is in strijd met de provinciale verordening.

6. Visie Erfgoed en Ruimte

Onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn, voor de bouw van een woning, is in strijd met de visie Erfgoed en Ruimte.

In de toelichting is “herbestemming van monumenten die hun functie verliezen – dit is nodig om leegstand en verval tegen te gaan”. Bij dit plan is geen sprake van herbestemming van monumenten, maar sloop van een monument, hetgeen in strijd is met de visie Erfgoed en Ruimte. Derhalve is er geen sprake van het duurzaam in stand houden van een monument ter plaatse, hetgeen in strijd is met de visie Erfgoed en Ruimte.

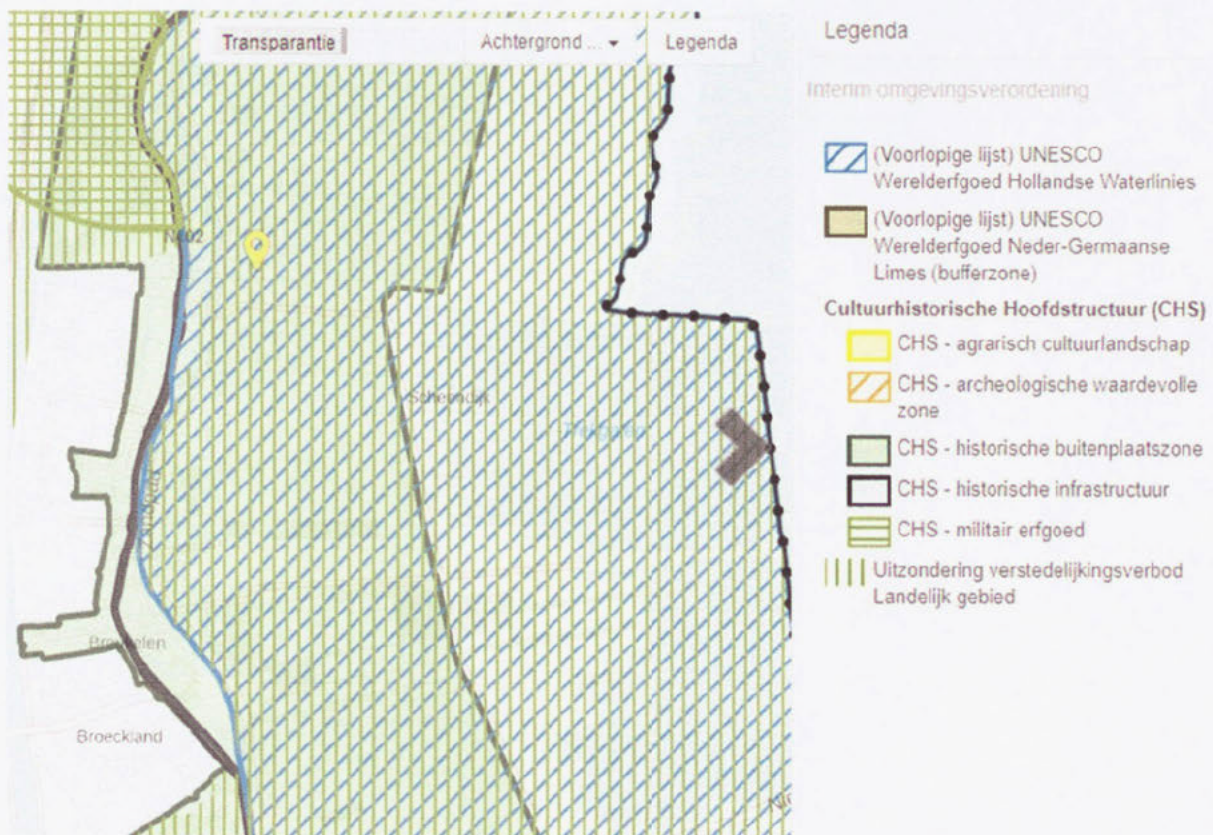
7. Provinciaal beleid

Onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn, voor de bouw van een woning, is in strijd met provinciaal beleid.

Zoals aangegeven in het voorwoord van de Omgevingsvisie provincie Utrecht wil de provincie woningbouw in de eerste plaats binnen steden en dorpen en rondom knooppunten laten plaatsvinden. Dit is op onderhavige locatie niet van toepassing.

Op basis van de Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht (art. 7.2) neemt een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties in het **(Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies** de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies in acht en bevat bestemmingen en regels ter instandhouding en versterking daarvan, en bevat geen bestemmingen en regels die activiteiten toestaan die die waarde aantasten. Dit ontbreekt in onderhavig bestemmingsplan.

Op basis van de Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht (art. 7.7) wordt in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de **Cultuurhistorische hoofdstructuur** rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. Als uitzonderlijke waarde van de Hollandse Waterlinies gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage 14 Cultuurhistorie bij deze verordening voor o.a. de historische buitenplaatszone, waarin de planlocatie is gelegen.



In het plan is niet onderbouwd dat het plan bijdraagt aan instandhouding en versterking van de omgevingskwaliteit van het gebied.

Sterker nog, in de toelichting van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat (citaat): “Deze verstedelijking buiten het stedelijk gebied betekent een aantasting.”. Kortom, onderhavig plan is in strijd met provinciaal beleid en derhalve dient dit bestemmingsplan niet vastgesteld te worden.

8. Provinciaal advies

Op pagina 9 van de toelichting is aangegeven dat de provincie heeft geadviseerd om de nieuwe woning aan de oostzijde in te betten in nieuw te planten bomen. Hier grenst het terrein aan de weilanden en open gedeelten van de buitenplaats. Dit betreft echter grond die niet in eigendom is van de initiatiefnemers, waardoor het advies niet uitvoerbaar is. Onderhavig plan is in strijd met provinciaal advies.

9. Advies compensatiemaatregelen / inrichtingsplan

Op pagina 9 van de toelichting is aangegeven dat Dhr. J. Copijn een advies heeft opgesteld met compensatiemaatregelen waarbij verschillende karakteristieke elementen van de buitenplaats worden hersteld op de gronden van de initiatiefnemers. Het betreft verschillende onderdelen op het zogenoemde Bisschopseiland en de achterliggende vijver. Dit advies is door La4sale uitgewerkt naar een inrichtingsplan waarin eveneens het advies van de gemeente betreffende het plangebied is uitgewerkt.

In het inrichtingsplan is het zgn. Bisschopseiland en de achterliggende vijver meegenomen. Het Bisschopseiland en de vijver geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan derhalve vinden er

ten onrechte compensatiemaatregelen buiten het plangebied plaats, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien ontbreekt er een uitvoeringsplicht.

10. CHS-Militair erfgoed

Op pagina 17 van de toelichting van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat verstedelijking in landelijk gebied is toegestaan in de Historische buitenplaatszone en het Militair erfgoed, onder voorwaarde dat de verstedelijking: kleinschalig is, gericht is op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone dan wel het Militair erfgoed; en zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.

Voorliggend plan betreft volgens de toelichting een versterking van de cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaats Weeresteyn door het vervangen van een verwaarloosde schuur door een verzorgde schuurwoning en het herstel van de oorspronkelijke boomgaardebplanting. Ik bestrijd dit. Er is geen sprake van een verwaarloosde schuur. Dit blijkt ook uit foto's in de toelichting. Het genoemde herstel van de oorspronkelijke boomgaardebplanting -een aanlegverplichting- is op geen enkele manier vastgelegd. Bovendien is een boomgaard een aantasting van het open karakter van het weidegebied, en is er ook wederom geen enkele garantie – aanlegverplichting- ten aanzien van de hoogte van beplanting in de boomgaard om het genoemde open karakter van het weidegebied te waarborgen.

Verder is in de toelichting aangegeven dat de loods op het perceel niet in overeenstemming met de waarden van de buitenplaats wordt gebruikt. Door een schuurwoning ter plaatse van de loods te bouwen blijft de beeldkwaliteit van het gebouwensemble intact. Dat de loods niet in overeenstemming met de waarden van de buitenplaats wordt gebruikt is niet aangetoond. Daarbij is de loods in de huidige situatie in overeenstemming met de waarden van de buitenplaats. Een moderne schuurwoning niet.

Bovendien is er geen sprake van het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaats.

Waarbij tevens in acht genomen moet worden dat het perceel is afgesplitst (verkocht) van de buitenplaats.

11. Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen

Op pagina 18 van de toelichting van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat in en om de loods diverse verstorende activiteiten plaatsvonden. Hiertegen had handhavend opgetreden moeten worden.

Onderhavig plan, de bouw van een schuurwoning, biedt geen enkele oplossing voor de instandhouding van buitenplaats Weeresteyn. Nieuwe bebouwing is volgens de Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen in het buitengebied in principe niet mogelijk. Ook een nieuwe bestemming is volgens de Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen voor een bestaand bouwwerk niet vanzelfsprekend. Ruimtelijke ontwikkeling op buitenplaatsen komt volgens de Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen pas aan de orde als andere mogelijkheden onvoldoende soelaas bieden om de exploitatie van een

buitenplaats gezond te krijgen. Andere mogelijkheden zijn niet onderzocht, derhalve is onderhavig plan in strijd met de Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen.

Vechtvisie 2002

Op pagina 19 van de toelichting van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat het vervangen van een ontsierende loods door een passend woonhuis aansluit bij de doelstellingen die de Vechtplassencommissie heeft neergelegd in haar studie 'Vechtvisie 2002'. Door het vervangen van de loods door een, in omvang veel kleinere, woning ontstaat een beter korreelpatroon, mede omdat de afstand tot het eerste bijgebouw op de buitenplaats wordt vergroot. De architectuur wordt terughoudend, passend in de omgeving en eigentijds.

Onderhavige woning sluit qua bebouwing in materiaal en architectuur niet aan op buitenplaats Weeresteyn, en kan derhalve niet als onderdeel van buitenplaats Weeresteyn worden gezien. Nieuwe bebouwing aan de vecht dient volgens de toelichting van onderhavig bestemmingsplan een bijdrage te leveren aan de Vechtse identiteit. Deze moderne schuurwoning is geen landschappelijk element en kan geen bijdrage leveren aan de identiteit van het gebied. De schuurwoning heeft geen relatie met de huidige bebouwing, geen relatie met buitenplaats Weeresteyn en geen relatie met het water en het landschap.

Door bijv. te kiezen voor een andere dakhelling, dakramen, licht gekleurde houten elementen voor kozijnen en deuren is de schuurwoning geen passende ontwikkeling. Gezien de ligging langs de Weersloot, een belangrijke vaarroute van de Vecht naar de Loosdrechtse plassen, is de ontwikkeling niet passend in de omgeving. In de toelichting wordt gesproken over hoge welstand, maar die ontbreekt voor onderhavig bouwplan, dat NB is gelegen langs de Weere (Weersloot), een verbinding tussen de Vecht en de Loosdrechtse plassen.



Afbeelding buitenplaats Weeresteyn

Buitenplaats Weeresteyn staat op de plek waar vroeger de grens liep tussen Holland en Het Sticht. Weeresteyn dankt zijn naam aan het feit dat het huis aan de Weere staat, het grenswater tussen Holland en Utrecht. Weere betekent landscheiding en daaraan heeft deze buitenplaats zijn naam te danken.

Deze historische elementen ontbreken in onderhavig plan.

12. Welstandsnota

Onderhavig bestemmingsplan is in strijd met de Welstandsnota. Op pagina 22 van de toelichting van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is aangegeven dat de Vechtzone een bijzonder welstandsgebied is. De welstandsnota geeft aan dat het beleid gericht is op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in een groene omgeving. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Daarnaast zijn de Welstandscriteria Erfgoed uit de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 van toepassing.

In de gemeentelijke welstandsnota is aangegeven dat de gemeente de ontwikkeling van objecten binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden wenst te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen danwel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het behoud van de panden. Onderhavig plan is hiermee in strijd. Aanpassingen betreffen in de regel kleine wijzigingen die het aanzien van de gebouwen niet schaden zoals bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht vanuit de openbare ruimte. Bij de beoordeling van eventuele grotere wijzigingen dient de commissie met name aandacht schenken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik. Gezien de ligging aan de Weere cq Weersloot is dit ten onrechte onvoldoende getoetst. Aanbouwen dienen volgens de Welstandsnota zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw geplaatst te worden, hetgeen in onderhavig plan ontbreekt.

Bovendien dient op basis van de Welstandsnota aanvragen voor wijzigingen aan historische buitenplaatsen aanvullend te worden getoetst aan de volgende criteria, waarmee onderhavig plan in strijd is:

- één hoofdgebouw per buitenplaats, gericht op rivier en ontsluitingsweg
- gebouwen zijn vrijstaand • hoofdgebouwen hebben een plint, twee bouwlagen en samengestelde kap
- torens benadrukken de entree of geven accenten aan de volumes
- gevel rond gevelopeningen verbijzonderen, vensters hebben stijlen en regels
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke rijk detailleren
- op- en aanbouwen vormgeven als zelfstandig element of opnemen in massa
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, stucwerk of natuursteen
- stucwerk uitvoeren in lichte tinten als (gebroken) wit en zandkleuren
- grote vlakken schilderwerk in donkere tinten uitvoeren, kleinere elementen in contrasterende kleuren

13. Natuurwerk Nederland

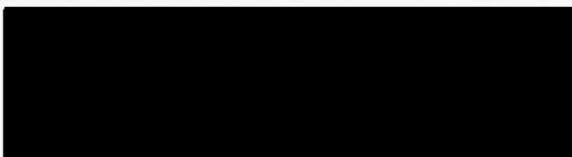
Het plangebied grenst aan het Natuurwerk Nederland. De rand van het natuurgebied loopt gelijk met de rand van het planperceel. Ten onrechte is de invloed van het plan op het aangrenzende Natuurwerk Nederland niet getoetst. Een onderzoek naar flora en fauna ontbreekt ten onrechte.

14. Precedentwerking

Dit bestemmingsplan geeft precedentwerking ten opzichte van percelen in de omgeving om ook (300 m²) verouderde bebouwing te mogen wijzigen in een woning.

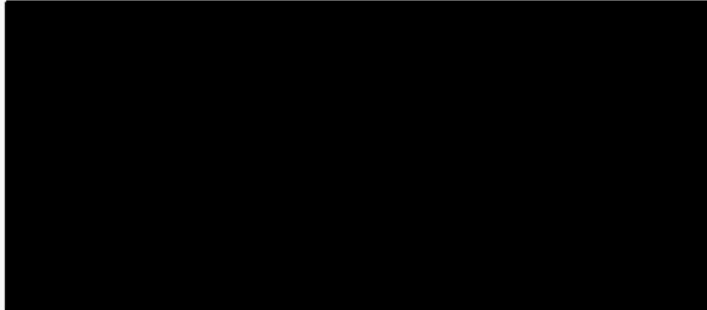
Deze overwegingen brengt mij er toe mijn zienswijze te geven op dit ontwerp bestemmingplan.

Met vriendelijke groet,

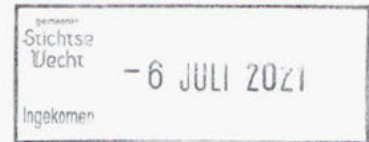
 

05 JULI 2021

Ben W van de gemeente
Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen



Gemeente Stichtse Vecht
T.a.v. F.W.H. van Liempdt
Endelhovenlaan 1
3601 GR MAARSSSEN



Breukelen, 6 juli 2021

Betreft: zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Weeresteyn

Registratienummer: VB/21/97254

Zaaknummer: Z/19/165789

Geachte heer Van Liempdt,

Ten eerste zijn wij tegen een woning op buitenplaats Weeresteyn op de aangegeven locatie. De nieuw te bouwen schuurwoning moet minimaal op 100 meter afstand van de ligboxenstal [REDACTED] worden gebouwd [REDACTED] ook 100 meter afstand moesten aanhouden vanaf de woningen, volgens het bestemmingsplan zou deze nu op 86 meter komen te liggen. Tevens in verband met de toekomst is 100 meter ook vereist in verband met aanpassing van diersoort. Hiervoor geldt ook de regel 100 meter t.o.v. woningen.

Wij gaan er van uit dat de Gemeente Stichtse Vecht nu ook deze regel hanteert. De aanvragers hebben over dit plan geen enkel contact gehad met omwonenden, alleen met de bewoners van Weeresteyn zelf, volgens het B&W voorstel. Wij willen er ook op attenderen dat de aanvragers dus niet met ondergetekenden in contact zijn geweest met hun plannen.

Wat gaat er met de woning gebeuren van de aanvragers (woonhuis nr 32)? Blijft deze bestaan dus dan betekent het dat er nog een nieuwe eigenaar komt op de buitenplaats Weeresteyn? In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat verplaatsing naar de schuurwoning minder onderhoud zal geven. Is dit wel juist?

Is het oordeel van de De Vecht en Plassencommissie wel realistisch? Opdrachtgever is zelf lid van het bestuur.

Ten tweede staat in het bestemmingsplan onderstaande:

Het perceel betreft een Buitenplaats zone langs de Vecht (Waarde – cultuurhistorie 4). Buitenplaats Weeresteyn is een historisch landgoed met cultuurhistorische waardevolle bebouwing en landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Buitenplaats Weeresteyn (515204), inclusief tuin- en parkaanleg (515206) heeft dan ook een monumentale status als rijksmonument. Daarnaast maakt het perceel deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (Waarde – cultuurhistorie 1). Vanwege de rijke historie van de gronden heeft het perceel een archeologische waarde aanduiding.

Past deze architectonische schuurwoning wel op een buitenplaats? De schuurwoning zal een afbreuk geven ten aanzien van het behoud, herstel en beheer van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Gelet op de nieuwbouw ter plaatse die niets van doen heeft met de huidige bebouwing en buitenplaats is dit vernietiging van huidige cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken. Dit is geen bijdrage aan het behoud en versterking van de cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken.

Document: D/21/358947 Zaak: Z/19/165789

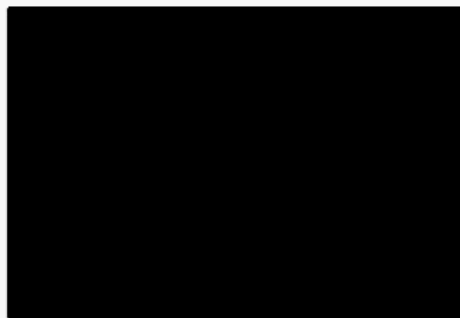


Het ontwerp bestemmingsplan Schuurwoning Buitenplaats Weeresteyn is in strijd met de provinciale verordening en beleid. De provincie wil woningbouw in eerste plaats in de dorpen en steden en rondom knooppunten laten plaatsvinden. Dit is niet van toepassing op deze locatie.

Het ontwerp bestemmingsplan schuurwoning buitenplaats Weeresteyn is in strijd met de structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) van het Rijk. Er is op geen enkele wijze gemotiveerd dat het plan bijdraagt aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken.

Waarom nog een woning op een buitenplaats erbij? De kwaliteitsverbetering ontbreekt. Na vaststelling van het bestemmingsplan is de eigenaar van de locatie totaal niet verplicht om zich hieraan te houden daar de regels hieromtrent ontbreken. Tevens is dit perceel afgesplitst van de buitenplaats Weeresteyn (woning nr. 29) . Dit heeft weer een andere eigenaar.

Met vriendelijke groet,



06 JULI 2021

Gemeente Stichtse Vecht
tew. F.W.H. van Liempdt
Endelhovenlaan 1
3601 GR Maarssen

Zienswijze buitenplaats Weerdesteyn

NOORDANUS & PARTNERS
RENTMEESTERS & ADVISEURS BV

KVK NUMMER: 09175428
IBAN NL68RAB00127481303

KASTANJELAAN 18
6666 AD HETEREN
POSTBUS 30 – 6666 ZG HETEREN

T: 085 – 485 26 00
E: INFO@NOORDANUSPARTNERS.NL

AANTEKENEN

Gemeente Stichtse Vecht
T.a.v. de heer J. Bouwmeester
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN

Document: D/21/358609 Zaak: Z/19/165789



DATUM 6 juli 2021
KENMERK 21-HET-0701
BEHANDELD DOOR Ing. A. van Donselaar
ZAAKNUMMER Z/19/165789
BETREFT **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zandpad 32 bij Nieuwersluis – Schuurwoning op buitenplaats Weeresteyn**

Geachte heer, mevrouw,

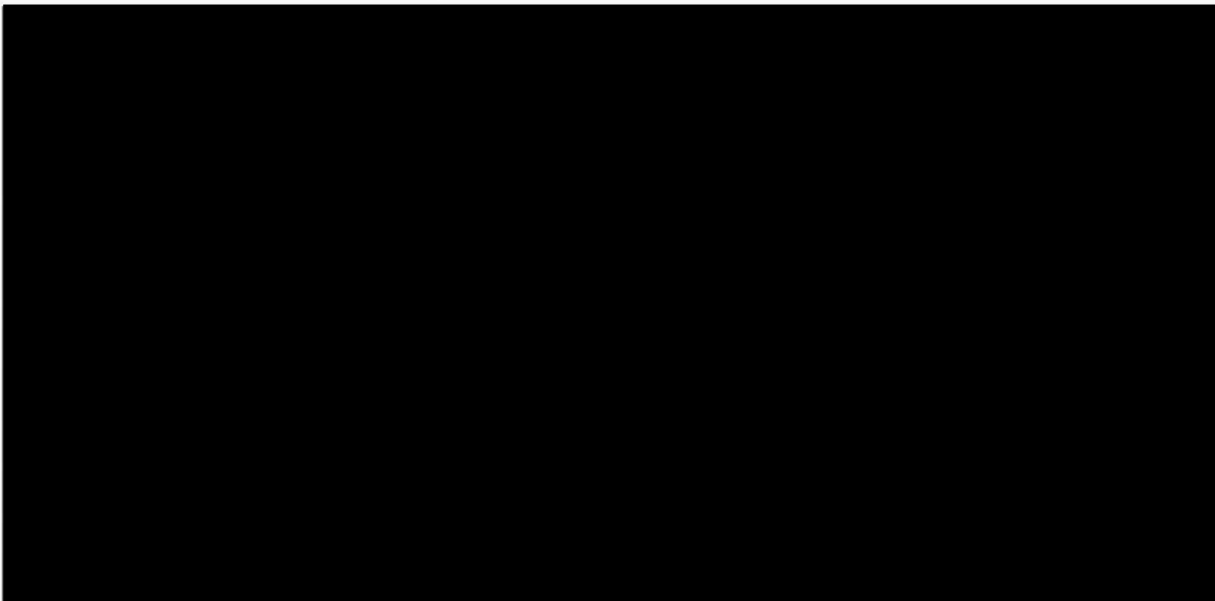
Namen onze opdrachtgever, [REDACTED], te dezen vertegenwoordigd door de [REDACTED], ontvangt u bijgaande zienswijze inzake het op 27 mei 2021 gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan Zandpad 32 bij Nieuwersluis – schuurwoning op buitenplaats Weeresteyn van de gemeente Stichtse Vecht.

Onze opdrachtgever [REDACTED] waarop het ontwerpbestemmingsplan van toepassing is, namelijk de percelen kadastraal bekend: [REDACTED]. Zijn eigendommen vallen onder het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' en hebben de bestemming 'agrarisch met waarden' en de dubbelbestemmingen 'waarde – cultuurhistorie 1' en 'waarde – cultuurhistorie 4'. [REDACTED] heeft de bestemming 'wonen', functieaanduiding specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' en dubbelbestemmingen 'waarde – cultuurhistorie 1' en 'waarde – cultuurhistorie 4'.

Wij zien de ontwikkeling van het buurperceel als positief, maar vragen ons af of, door de beoogde ontwikkeling op het buurperceel, de huidige gebruiksmogelijkheden op het perceel van onze opdrachtgever belemmerd zullen gaan worden.

Op de agrarisch bestemde eigendommen van onze opdrachtgever moet de mogelijkheid blijven bestaan om het bedrijf bijvoorbeeld te kunnen uitbreiden dan wel te herontwikkelen. Door het plaatsen van een woning nabij het agrarische bedrijf worden de

gebruiksmogelijkheden van het agrarische bedrijf mogelijk beperkt. In de aangeleverde stukken van het ontwerpbestemmingsplan kunnen wij niet terugvinden op welke manier rekening is gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de eigendommen van onze opdrachtgever. Zo lijkt er bijvoorbeeld niet gekeken te zijn naar de afstandsnormen van het plangebied ten opzichte van de eigendommen van onze opdrachtgever. In de afbeelding hieronder ziet u de ligging van de eigendommen ten opzichte van het plangebied.



Wij verzoeken u om in het ontwerpbestemmingsplan te waarborgen dat de ontwikkeling bij Zandpad 32 geen belemmeringen zullen opleveren voor de gebruiksmogelijkheden van de eigendommen van onze opdrachtgever.

Mocht u naar aanleiding van deze zienswijze nog vragen hebben, dan kunt u mij uiteraard telefonisch of per e-mail bereiken. Uiteraard zijn wij zoals eerder aan u kenbaar gemaakt bereid voor overleg.

In afwachting van uw reactie teken ik,

Met vriendelijke groet,
Noordanus & Partners, Rentmeesters & Adviseurs BV



Ing. P.D.N. Noordanus
Rentmeester NVR

E-MAIL:

pieternoordanus@noordanuspartners.nl

TELEFOONNUMMER:

+31 (0)85 – 485 26 00



Poort van Midden Gelderland
Groen 12 - 6666 LP Heteren

R AANGETEKENDE BRIEF NL
NL Frankering betaald €9.05
12 ar.

176268

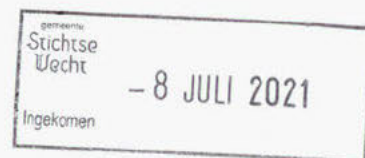
D
PostNL
06-07-2021 12:21

3SRPKS098096717

3600BE 1212

Deskundig op uw erf, thuis in de regio
All-round rentmeesters- & adviesbureau

Betreft: ontwerpbestemmingsplan: nl.imro.1904.bpzandpad32bijnws-0w01



Schriftelijke zienswijze, 6 juli 2021

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Aan Gemeenteraad
Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Als bewoner van de buitenplaats Weeresteyn wil ik u kenbaar maken wat mijn zienswijze is omtrent ontwerpbestemmingsplan 'zandpad32' (op de buitenplaats).

Op een kleiner oppervlak dan de huidige loods wordt een – bij de buitenplaats passende - woning van beperkte afmetingen gebouwd. Ik vind dat een duidelijke verbetering met de bestaande bedrijfsmatige situatie. Ook doordat de onrust behorende bij een bedrijfsbestemming (veel verkeer over mijn toegangspad, lawaai etc) zal worden vervangen door veel beperkter woonbestemmingsverkeer en afwezigheid van geluidsoverlast. Ik kan mij dus vinden in het voorliggende plan 'Zandpad32'.

Hoogachtend,

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

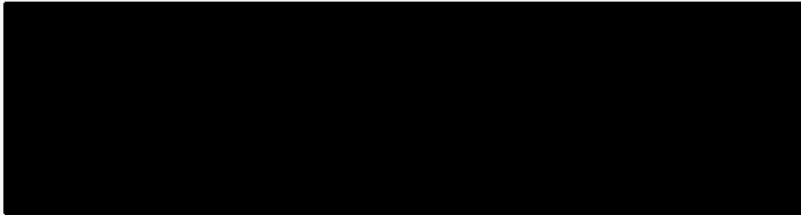
[Redacted]

Document: D/21/359066 Zaak: Z/19/165789



08 JULI 2021

GEMEENTE Stichtse Vecht
t.a.v. JEREMY BOUWMEESTER
TEAM Omgevingskwaliteit
Postbus 1212
3600 BE MAARSSEN



Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 07-07-2021 15:10

Aanvraag

Je bent een

natuurlijk persoon

Voor wie doe je de inspraakreactie of
zienswijze

mezelf

Persoonsgegevens

[Redacted personal data]

[Redacted personal data]

Inspraak

Wat wil je indienen

zienswijze op ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze

Op welk ontwerpbestemmingsplan dien je
een zienswijze in

Zandpad 32 Nieuwersluis - schuurwoning op
buitenplaats Weeresteyn

Weet je het zaaknummer

ja

Zaaknummer

NL.IMRO.1904.BPZandpad32 bij NWS-OW01

Korte omschrijving van uw zienswijze

Postieve zienswijze

Wat is jouw zienswijze

Het verwijderen van de bestaande loods en
de bedrijvigheid daaraan verbonden komt ten
goede aan het leef en milieu klimaat op
Weeresteyn. Minder bebouwing en minder af
en aanvoer van caravans, busjes met
bouwmaterialen etc. Wij als aansluitende
buren zijn positief gestemd over de bouw van
een schuurwoning. Het zal ook de parkaanleg
verbeterene.

Bijlagen

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 07-07-2021 15:10

Wil je een bijlage toevoegen

nee