

**Nota van
Uitgangspunten
Bestemmingsplan
Nieuwersluis**

**Gemeente
Stichtse Vecht**



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: definitief

Datum: 7 februari 2019

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18024

Oprachtgever: Gemeente Stichtse Vecht



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
2	Begrenzing bestemmingsplan	3
3	Overzicht Ruimtelijk beleidskader	5
4	Uitgangspunt: consoliderend bestemmingsplan.....	6
5	Actualisatie systematiek planregels en verbeelding	6
5.1	Begrippen en wijze van meten	6
5.2	Specifieke bestemmingen	7
5.3	Algemene bestemmingsregels en slotregel	9
5.4	Verbeelding.....	9
5.5	Plantoelichting	10
6	Postzegelplan en verleende bouw- en omgevingsvergunningen 2008 – 2018.....	10
7	Participatie	11
8	Vervolg procedure	12
9	Bijlage	13



Nota van Uitgangspunten ten behoeve van het op te stellen Bestemmingsplan Nieuwersluis

1 Aanleiding

De gemeente Stichtse Vecht is gestart met de actualisatie van het bestemmingsplan Nieuwersluis. Het geldende bestemmingsplan is vastgesteld in 2009 en aan actualisering toe. Het doel is te beschikken over een adequaat juridisch-planologisch kader voor de (woon)kern van Nieuwersluis, waarin nieuwe beleidsontwikkelingen zijn verwerkt en welke voldoet aan alle wettelijke en functionele vereisten. Naast de wettelijke actualiseringsplicht van bestemmingsplannen wordt daarmee tevens voldaan aan de vereisten voor de digitale verbeelding en indeling planregels van bestemmingsplannen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). De SVBP is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

2 Begrenzing bestemmingsplan

Het geldende plan is **bestemmingsplan Nieuwersluis** (vastgesteld 24 maart 2009). De grens van het bestemmingsplan komt overeen met de grens van het beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis (zie hieronder). In het nieuwe bestemmingsplan wordt dezelfde grens gehanteerd. Enige aanvulling daarop is het perceel Mijndensedijk 49. Dit is toegevoegd om het ter plaatse geldende bouwvlak binnen één bestemmingsplan te situeren (ni s dat verspreid over twee bestemmingsplan).



Luchtfoto met plangrens bestemmingsplan Nieuwersluis



Het omliggend gebied is vastgelegd in het **bestemmingsplan Landelijk gebied Noord** (deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 03-12-2015)). Dat bestemmingsplan is consoliderend van aard en geldt voor het gehele noordelijke buitengebied van de gemeente Stichtse Vecht. Voor de daarbinnen gelegen dorpskernen gelden aparte bestemmingsplannen.

Rivier de Vecht vormt geen onderdeel van het op te stellen bestemmingsplan Nieuwersluis. Specifiek voor de Vecht wordt het **bestemmingsplan Herziening Ligplaatsen De Vecht** (voorontwerp 04-09-2017) opgesteld. Het bestemmingsplan dient onder andere ertoe het ligplaatsenbeleid (niet zijnde woonschepenligplaatsen) te willen actualiseren. Woonschepenligplaatsen worden consoliderend in die actualisatie meegenomen. Het plangebied beslaat de gehele Vecht, voor zover deze is gelegen binnen de gemeentegrenzen. De waterloop van de Vecht wordt als enkelbestemming in dat bestemmingsplan opgenomen zodat een eenduidig planologisch regime ontstaat voor de hele rivier.

Het bestemmingsplan Ligplaatsen De Vecht en het nieuwe bestemmingsplan Nieuwersluis moeten inhoudelijk goed op elkaar aansluiten. Het bestemmingsplan Nieuwersluis richt zich op alle bouw en gebruiksmogelijkheden op de kade. Voor aanlegplaatsen en alle overige aanleg- en gebruiksmogelijkheden op De Vecht zal het bestemmingsplan Ligplaatsen De Vecht gelden. Er gelden dubbelbestemmingen die in beide bestemmingsplannen opgenomen worden.

Beschermd dorpsgezicht

De kern Nieuwersluis, het fort Nieuwersluis en de bijbehorende schootsvelden zijn bijzondere cultuurhistorische waarden. Het dorp telt tientallen rijksmonumenten. Omdat het historisch-ruimtelijke karakter van het gebied nog voldoende gaaf en herkenbaar is, heeft de minister van OCW op 5 december 2007 Nieuwersluis aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

In totaal zijn er in Nederland meer dan 300 beschermde stads- en dorpsgezichten met een geschiedenis die teruggaat tot voor het jaar 1850. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is ook de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. Het besluit tot aanwijzing van Nieuwersluis als beschermd dorpsgezicht vloeit voort uit deze inventarisatie.

Het beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis is van algemeen belang vanwege de krijgskundige en architectuurhistorische waarde, alsmede vanwege de landschappelijke en stedenbouwkundige waarde en door de hoge mate van gaafheid en herkenbaarheid van de bewaarde militaire structuur, die zijn oorsprong vindt in de 17e eeuw. Het huidige karakter hiervan wordt bepaald door het open polderlandschap rond het in de periode 1878-1882 aangelegde fort en kazernecomplex en door de hoge mate van gaafheid en herkenbaarheid van de bewaarde middeleeuwse structuur van de transportassen van de handelsroute tussen Amsterdam en Utrecht (zie onderstaande waarderingskaart).

De begrenzing van het gezicht Nieuwersluis ligt binnen een groot deel van het schootsveld rond het fort (zie hieronder) en is bepaald door het visuele en ruimtelijk-historische contrast tussen de open polders, die het militaire gebied rond de kern van Nieuwersluis omringen, en de bosrijke geslotenheid van de buitenplaatsen langs de Vecht. De Verboden Kringen zijn op onderstaande kaartje afgebeeld.

Kringenwet

Van 1853 tot 1961 was de Kringenwet van kracht. Gebaseerd op het schootsveld van het fort werden drie kringen getrokken, waarbinnen stringente voorwaarden en bepalingen voor bebouwing, straatmeubilair en beplanting golden. Deze drie "verboden kringen" lagen opeen afstand van 300, 600 en 1000 meter. Ten gevolge van deze wet werden alleen nog snel te amoveren houten huizen en boerderijen gebouwd. In Nieuwersluis ligt deze bebouwing geconcentreerd langs de Mijndensedijk.





Bron: Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed

3 Overzicht Ruimtelijk beleidskader

Sinds de vaststelling van het vorige bestemmingsplan is door diverse overheden nieuw ruimtelijk beleid opgesteld. Dat geeft nieuwe kaders die mogelijk van invloed zijn op het nieuwe bestemmingsplan. De onderstaande plannen worden onderzocht en de essentie ervan beschreven voor de onderwerpen die van belang zijn voor het plangebied:

Rijksbeleid

- Linieperspectief Panorama Krayenhoff (2003)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Provinciaal en Regionaal beleid

- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (2013 en herijkt vastgesteld 12-12-2016)
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013 en herijkt 2016) en 2e partiële herziening (ontwerp, 17-08-2018)
- Provinciale structuurvisie Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021 (07-12-2015)
- Ontwikkelplan Recreatieschap Stichtse Groenlanden (2015)
- Voorts geldt voor het gehele plangebied: Verklaring voorbereiding provinciale ruimtelijke verordening geitenhouderijen provincie Utrecht (voorbereidingsbesluit) vastgesteld (11-06-2018). De verklaring is gericht op de voorbereiding van een partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, waarin rechtstreeks werkende verbodsregels worden opgenomen voor de vestiging of uitbreiding van geitenhouderijen, en de omschakeling van bestaande agrarische bedrijven naar geitenhouderijen.



Gemeentelijk beleid

- Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 Focus op morgen (2013)
- Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan: Beleidsvisie Verkeer, deel A van het GVVP (2013)
- Beleidsnota Recreatie en Toerisme "Water verbindt" (2015)
- Beeldkwaliteitplan Nieuwersluis (2009)
- Check: [https:// kaarten.stichtsevecht.nl](https://kaarten.stichtsevecht.nl)

4 Uitgangspunt: consoliderend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan richt zich op het vastleggen van de bestaande situatie, het behoud van de huidige karakteristiek en het beschermen van bestaande waarden. Vanwege de cultuurhistorische waarde van het plangebied geldt veel beschermende regelgeving. De bebouwing en gebruiksfuncties en open landschappen worden daarom consoliderend bestemd, net als in het geldende bestemmingsplan. Alleen waar regelgeving is vereenvoudigd en voor enkele specifieke situaties voor kleinschalig ruimtelijke ontwikkelingen (zie paragraaf 1.5) worden aanpassingen opgenomen en toegelicht. Daarnaast wordt een aantal aanpassingen die na de vaststelling van het geldende plan zijn vergund in het plan consoliderend overgenomen (zie paragraaf 1.6).

Duurzaamheid

Het uitgangspunt van het coalitieprogramma is dat duurzaamheid gestimuleerd moet worden. Bij het vereenvoudigen en standaardiseren van de planregels wordt ernaar gestreefd om veel voorkomende maatregelen ten behoeve van duurzaamheid (zonnepanelen, laadpalen in de openbare ruimte, kleine overschrijdingen van bouwhoogte ten behoeve van isolatie etc) niet onnodig te beperken.

5 Actualisatie systematiek planregels en verbeelding

Eén van de doelen van deze nota is het inzichtelijk maken in hoeverre de planregels en de verbeelding wijzigen ten opzichte van de bestaande bestemming. Onderstaand is daarom eerst per bestemming aangegeven of en in hoeverre de regels wijzigen. Vervolgens zijn de wijzigingen in de verbeelding en de toelichting benoemd.

5.1 Begrippen en wijze van meten

De begrippen van het bestemmingsplan zijn grotendeels gelijk aan de bestaande begrippen. Begrippen worden af en toe geactualiseerd naar aanleiding van jurisprudentie zodat het begrip goed aansluit bij de ontstane regelgeving. Voor het bestemmingsplan Nieuwersluis betekent het dat een aantal begrippen is toegevoegd, overeenkomend met de Wabo. Het gaat hier bijvoorbeeld om: *reclamemast, opslag, mantelzorg etc.*

Daarnaast is in het plan Nieuwersluis een aantal begrippen toegevoegd aangaande cultuurhistorische en archeologische waarden. Deze begrippen zijn ter verduidelijking opgenomen.

De wijze van meten is uitgebreid met een aantal begrippen zoals dat nu in de standaard regels van de gemeente opgenomen is. Het gaat hier om de definiëring van oppervlakten en peilhoogten. Dit heeft als doel om discussie te voorkomen over begrippen gehanteerd in het bestemmingsplan.



5.2 Specifieke bestemmingen

- *Agrarisch met waarden*

De bestemming Agrarisch is overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. Dit plan heeft het meest actuele landelijke bestemmingsplanbeleid. Daarnaast vallen de gronden van de drie agrarische bedrijven in het plangebied in beide bestemmingsplannen. Het is daarom logisch om de bestemmingen zo veel mogelijk identiek te maken.

De regels komen grotendeels overeen. In het landelijk gebied is een minder ruime inhoudsmaat 400 m³ i.p.v. 450 m³ opgenomen voor de tweede bedrijfswoning. In dit plan is het bestaand toegestane volume van 450 m³ overgenomen.

Daarnaast zijn in de bouwregels naast silo's nu ook regels opgenomen voor vergistingsinstallaties en kleine windmolens, beiden maximaal 15m. hoog.

De afwijkingsregels ten aanzien van bouwen buiten het bouwvlak zijn gedetailleerder uitgewerkt. Hierdoor wordt het minder willekeurig wanneer bebouwing buiten het bouwvlak wel of niet is toegestaan.

Tot slot zijn de wijzigingsregels ook gedetailleerder uitgewerkt. Hierbij geldt dat de afwijkingsregels voor een vervolgfunctie uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord niet mee overgenomen is. Deze algemene regeling kan niet op dit kleinschalige plangebied toegepast worden.

- *Bestemming Bedrijf*

De bestemming Bedrijf is in dit plan opgenomen voor het landbouwmechanisatiebedrijf dat gevestigd is in de dorpskern. De regels van de bestemming zijn geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe standaard regels. Inhoudelijk zijn de planregels gelijk gebleven.

Het voorstel is een wijziging door te voeren: een afwijkingsbevoegdheid die stelt dat Burgemeester en Wethouder bevoegd zijn om een ander bedrijf dan het specifiek landbouwmechanisatiebedrijf toe te staan. Dit kan zich voordoen bij eventuele bedrijfsverplaatsing. Het is dan niet realistisch om te eisen dat de nieuwe eigenaren/huurders enkel een landbouwmechanisatiebedrijf mogen uitoefenen. Als voorwaarden bij deze bevoegdheid is wel gesteld dat er geen grotere verkeersaantrekkende werking mag uitgaan van de nieuwe functies, dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost, dat belendende percelen niet beperkt worden in hun gebruik, dat de nieuwe functie milieutechnisch inpasbaar is en geen vergroting van het bebouwd oppervlak.

Een tweede wijziging die wordt voorgesteld is expliciet te benoemen wat strijdig gebruik van de gronden is. Het gebruik voor kantoren, detailhandel, opslag en geluidhinderlijke bedrijven of bedrijven met grote externe veiligheidsrisico's is binnen de bestemming niet toegestaan. Dit volgt uit de standaardregels en is bedoeld om te voorkomen dat de verkeer- en parkeerdruk in Nieuwersluis toeneemt.

Tot slot is de wijzigingsbevoegdheid om de locatie te kunnen wijzigen naar woningen, zoals die in het bestaande bestemmingsplan reeds is verwerkt, overgenomen in dit plan.

- *Bestemming Detailhandel*

De bestemming Detailhandel is komen te vervallen. In het vigerende plan had het pand aan de Rijksstraatweg 37 de bestemming Detailhandel. Deze bestemming was niet meer feitelijk in gebruik. Recent is ook een vergunning verstrekt om het pand te betrekken bij het naastgelegen restaurant/hotel.



- *Bestemming Groen*

De bestemming Groen heeft betrekking op bijvoorbeeld oeverstroken en het Jaagpad. Voor deze bestemming zijn de standaardregels van de gemeente als uitgangspunt gebruikt. De wijzigingen ten opzichte van de bestaande regels zijn beperkt. Ten aanzien van de bouwregels zijn er hogere lichtmasten toegestaan. Het strijdig gebruik is expliciet benoemd. Als aanvulling is de bevoegdheid voor het college om nadere eisen ten aanzien van parkeervoorzieningen te stellen opgenomen. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming verkeer te wijzigen naar wonen en/of tuin om eenvoudig aanpassingen door te kunnen voeren.

- *Bestemming Horeca*

Hotel-restaurant De Kampioen aan de Rijksweg 35 en het terras langs de Vecht zijn bestemd voor Horeca conform het huidige en vergunde gebruik. De regels zijn overeenkomstig de bestaande vigerende regels. Het horecabeleid wordt momenteel herzien maar is nog onvoldoende ver ontwikkeld om de planregels te kunnen actualiseren. Er zijn geen andere vormen van horeca toegestaan die nu ook niet toegestaan zijn.

- *Bestemming Maatschappelijk*

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor de penitentiaire inrichting, de vrouwen-gevangenis, aan het Zandpad. De regels in het voorliggende plan en de standaardregels zijn zeer beknopt. Het gebruik van een gevangenis en de bestaande goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd. Inhoudelijk wijzigen de regels niet.

- *Bestemming Natuur – het fort*

De bestemming is afgestemd op basis van de verstrekte vergunning en de wensen geuit in de 10 minuten gesprekken (zie hoofdstuk 7 participatie). Uitgangspunt is het behoud van het monument en de aanwezige natuur. Er zijn geen extra bebouwing of bijbehorende bouwwerken op het fort toegestaan.

Het gebruik van daghoreca en of horeca voor besloten bijeenkomsten is gereguleerd in het plan. Ook het gebruik voor kleinschalige kantoorfunctie is opgenomen. Het gebruik van de bestaande ruimte is in vierkante meters exact opgenomen. Door het maximaliseren van de functies wordt de parkeerdruk ook ingeperkt.

In de bestemming is het gebruik ten behoeve van parkeervoorzieningen op het terrein opgenomen. De parkeerbehoefte kan daarmee op het eigen terrein ingevuld worden. Hier is de exacte locatie van de parkeervoorzieningen niet voorgeschreven. Bij het wijzigen daarvan zou direct een aparte vergunning aangevraagd moeten worden. Dat zou zijn doel voorbij schieten. Uitgangspunt is in het bestemmingsplan een maximum aantal parkeerplaatsen te benoemen.

- *Bestemming Water*

De bestaande wateren zijn consoliderend bestemd als Water, net als in het geldende bestemmingsplan. Ook het water rondom het fort wordt bestemd als Water. In het geldende bestemmingsplan is het water rond het fort nog bestemd als Natuur.

- *Bestemming Recreatie*

De bestemming recreatie is opgenomen voor de gronden rondom het water van het Natuurzwembad Zwemlust. De bestemming in het vigerende bestemmingsplan staat enkel het gebruik van openluchtzwembad toe. In lijn met de standaard regels is dit verruimd naar een algemene recreatie bestemming. Concreet houdt dat in dat ook bedrijven en organisaties in de recreatieve sector zijn toegestaan op de locatie. Hierbij is ook ruimte voor spijzverstrekkers voor overdag. Het bebouwd oppervlakte is niet uitgebreid en het gebruik als evenemententerrein is expliciet uitgesloten. Uitzondering zijn kleinschalige evenementen passend bij het bestemde gebruik. Tevens is als



voorwaarde gesteld dat voor alle recreatieve activiteiten voldoende parkeervoorzieningen aanwezig moeten zijn.

- *Tuin en Water*

De bestemmingen Tuin en Water volgen qua opzet de standaard regels. Omdat in het vigerende plan hele specifieke regels zitten voor ligplaatsen van woonboten en tuinen bij woonboten zijn de aan te houden maten één op één overgenomen in het nieuwe plan.

- *Bestemming Wonen*

Voor de bestemming Wonen is de nieuwe gemeentelijke standaard overgenomen. Bij de gebruiksregels is toegevoegd het in het huidige bestemmingsplan beschreven toegestaan gebruik zoals een atelier en een paardenhouderij. Voor de bouwregels levert dit een vereenvoudiging van de bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Dit is in overeenstemming met het landelijk en gemeentelijk beleid.

- *Dubbelbestemming Waarde – beschermd dorpsgezicht en cultuurhistorie en archeologie*

De dubbelbestemmingen zijn aangepast naar aanleiding van de nieuwe standaard van de gemeente. Inhoudelijk worden dezelfde waarden beschermd. Er is geen kappenplan meer opgenomen. Er is een algemene regel opgenomen dat de bestaande kapvormen gehandhaafd dienen te blijven. Net als in het vigerend plan is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van deze bepaling door het college, mits hiervoor advies ingewonnen is. Hierdoor wordt de leesbaarheid van het plan vergroot zonder dat dit ten kosten gaat van de bescherming van de aanwezige waarden.

De standaardregeling heeft ook een sloopverbod voor bebouwing en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze regeling was niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en is dus als extra regeling toegevoegd.

In het vigerende plan was een aparte bevoegdheid opgenomen bij Waarde – cultuurhistorie om een extra wooneenheid toe te staan in een beeldbepalend pand of rijksmonument. In de standaard regels is deze bevoegdheid niet meer aanwezig. Deze regeling is dan ook komen te vervallen in het nieuwe bestemmingsplan.

5.3 Algemene bestemmingsregels en slotregel

Voor de algemene bestemmingsregels en de slotregels zijn de standaardregels van de gemeente overgenomen. De standaardregels van het vigerende bestemmingsplan zijn beknopt en houden niet meer in dan een algemene aanlegvergunningsregeling en een standaard ontheffing voor kleine maatschappelijke gebouwen. De nieuwe standaardregels regelen veel gedetailleerder welke maximale overschrijdingen zijn toegestaan en wat verstaan wordt onder strijdig gebruik en welke eisen de gemeente kan stellen aan parkeervoorzieningen en afwijkingen. Hierdoor wordt beter inzichtelijk wat wel en niet toegestaan is.

5.4 Verbeelding

De verbeelding is qua bestemmingen en grenzen grotendeels gelijk aan het vigerende bestemmingsplan. De detailhandelsbestemming, dat maar op één pand rustte is komen te vervallen. Er is een aantal extra dubbelbestemmingen die de cultuurhistorische en archeologische waarden beter beschermen en de verstrekte vergunningen en postzegelbestemmingen zijn verwerkt.



5.5 Plantoelichting

De toelichting van het bestemmingsplan Nieuwersluis is vergelijkbaar met andere bestemmingsplannen in Stichtse Vecht. Een concept inhoudsopgave van de toelichting is opgenomen in de bijlage.

Gezien het cultuurhistorisch belang van het gebied (Beschermd dorpsgezicht, rijksmonument Nieuwe Hollandse Waterlinie) zal in de toelichting specifiek worden ingegaan op actuele visies daarover, o.a. Verkenning Linieperspectief (2017) en de beoogde status van de linie als UNESCO Werelderfgoed (voordracht in 2019, als uitbreiding op de Stelling van Amsterdam).

6 Postzegelplan en verleende bouw- en omgevingsvergunningen 2008 – 2018

Onderstaande verleende omgevingsvergunningen worden consoliderend in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen:

Mijndensedijk	34-36	2018	Oprichten 5 levensloopbestendige appartementen	Omgevingsvergunning
Mijndensedijk	59	2008	Sloop-nieuwbouw woning	Bouwvergunning
Mijndensedijk	60	2013	Aanpassing bouwvlak	Bestemmingsplan
Rijksstraatweg	35	2018	Renoveren hotel-restaurant en uitbreiden gebouw met toiletten	Omgevingsvergunning
Rijksstraatweg	48	2015	Plaatsen pergola	Omgevingsvergunning
Rijksstraatweg	7a	2017-2018	Plaatsen tijdelijke woonunit en uitbreiden woning	Omgevingsvergunning
Stationsweg	24	2018	Legaliseren veranda en bouw schuur en overkapping aan bestaande schuur	Omgevingsvergunning
Stationsweg	3a	2010	Vergroten van een woning	Bouwvergunning

Fort Nieuwersluis

Voor het Fort Nieuwersluis is een Ruimtelijke onderbouwing Fort Nieuwersluis (ontwerp, 27 juli 2015) opgesteld voor een aanvraag voor wijziging van het gebruik en de aanleg van parkeerplaatsen. In de aanvraag staat dat middels een tijdelijke omgevingsvergunning voor 10 jaar de gemeente wil meewerken aan het initiatief. Deze aanvraag is ter beoordeling bij de vergunningverlener neergelegd.

Ten behoeve van de exploitatie van het Fort Nieuwersluis is een vergunning verleend voor het gebruik ten behoeve van ondersteunende functies (horeca, vergaderlocaties etc.). Deze vergunning is in afwijking van het geldende bestemmingsplan verleend.

Mijndensedijk 53

Op het perceel Mijndensedijk 53 is enkele jaren geleden een transformatie ingezet van een voormalig agrarisch perceel naar een woonperceel met recreatieve en maatschappelijke activiteiten. De daarvoor verleende vergunning is verwerkt in het geldende bestemmingsplan Nieuwesluis (2009). Ten aanzien van dit perceel is de gemeente voornemens om conserverend te bestemmen.



7 Participatie

Om belanghebbenden vroegtijdig bij de procedure te betrekken heeft de gemeente voor de inwoners van Nieuwersluis een algemene informatiebijeenkomst georganiseerd op 11 juni 2018. Bewoners, ondernemers en overige belanghebbenden zijn daarnaast uitgenodigd om deel te nemen aan persoonlijke “10-minuten- gesprekken” om wensen, ideeën en zorgen kenbaar te maken. Op deze manier participeren inwoners actief in de totstandkoming van een zo’n volledig mogelijke inventarisatie en zijn belangen vroegtijdig in beeld. Ter afsluiting van de “10-minuten-gesprekken” heeft de gemeente op 22 november 2018 een bijeenkomst georganiseerd met de Dorpsraad “Nieuwersluis Bestaat”. Tijdens deze bijeenkomst zijn de resultaten op hoofdlijnen besproken.

Resultaat 10 minuten gesprekken

In totaal hebben er 19 “10-minuten-gesprekken” plaatsgevonden op 12 juli 2018. Van deze gesprekken zijn korte verslagen gemaakt. De inhoud van de gesprekken is vertrouwelijk, daarom wordt hier volstaan met een algemeen beeld van de ingekomen reacties. De verslagen zijn alleen als onderdeel van vertrouwelijke stukken opgenomen in bijlage 2.

Tijdens de gesprekken is een brede input gekregen voor het bestemmingsplan. Veel insprekers waren in hun reactie voornamelijk gericht op ontwikkelingen op en om hun eigen perceel. Daarnaast zijn enkele algemene aandachtspunten benoemd met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van Nieuwersluis.

De volgende hoofdpunten zijn naar voren gekomen:

- Zorgen om toenemend verkeer en toenemende parkeerdruk;
- Zorgen om toenemende recreatieve mogelijkheden, voornamelijk door het gebruik van de Vecht;
- Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid op de Rijksstraatweg, vooral het verbeteren verlichting en het aanpassen van de verkeerssnelheid;
- Er wordt aandacht gevraagd voor tegenstrijdige regelgeving van verschillende overheden (waternet, provincie Utrecht en gemeente Stichtse Vecht).
- Er zijn zorgen over de toename van vaarbewegingen op het kanaal. Grotere en meer vaartuigen zorgen voor overlast bij de woonschepen aan de Stationsweg (trillingen, schade, losraken);
- De nadruk wordt gelegd op het behoud en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om landschappelijke waarden, natuurwaarden (polder Mijnden) en cultuurhistorische waarden (beschermde Dorpsgezicht).

Een deel van de reacties betrof aandachtspunten die niet in het bestemmingsplan verwerkt kunnen worden maar waarop de gemeente Stichtse Vecht op andere wijze mogelijk wel kan en wil acteren. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de verkeerssnelheid, het onderhoud van de openbare ruimte en de overlast van vaarbewegingen op het Amsterdam-Rijnkanaal. De gemeente pakt die aandachtspunten op andere wijze op in samenwerking met de gemeentelijke gebiedsregisseur en andere overheden. Met behulp van de actiepuntenlijst vraagt de gemeente eerst binnen de eigen organisatie aandacht voor de verschillende punten. Vervolgens zal onderzocht worden of buiten de organisatie oplossingen gevonden kunnen worden. Omdat het hier in veel gevallen gaat om beslissingsbevoegdheden van andere overheden, kan de gemeente op voorhand echter geen resultaat garanderen. Het gaat maximaal om een inspanningsverplichting.



8 Vervolg procedure

De gemeente zal de inwoners van Nieuwersluis in het algemeen via de gebruikelijke publicaties informeren over de voortgang van het bestemmingsplan. Daarnaast zal de gemeente gebruik maken van het aanbod van de Dorpsraad om inwoners te informeren via een bijdrage aan dorpskrant 't Nieuwersluiszertje.

Belanghebbenden die gebruik hebben gemaakt van het "10-minuten-gesprek" worden op de hoogte gesteld van de voortgang van het bestemmingsplan. Dat betekent dat ze actief benaderd worden op het moment dat een concept voorontwerp bestemmingsplan gereed is. Zij krijgen voorafgaand aan de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan inzicht in het plan (alleen voor hun perceel) en toelichting op de wijze waarop rekening is gehouden met hun inspraakreactie. Mogelijke reacties kunnen dan alsnog verwerkt worden voordat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Daarna start de wettelijke procedure met mogelijkheden voor inspraak en zienswijzen. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt voor iedereen ter inzage gelegd. Met overlegpartners (provincie, waterschap, belanghebbende organisaties) wordt vooroverleg gestart. Inwoners krijgen de mogelijkheid om te reageren op het bestemmingsplan via een inspraakreactie. De gemeente organiseert rondom die periode een informatieavond, om belanghebbenden en belangstellenden te betrekken bij de wijze waarop bestaande belangen, ontwikkelingen en wensen in de plannen zijn vertaald.

Na de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan wordt een Nota van inspraak en vooroverleg opgesteld waarin wordt beschreven in hoeverre reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit wordt verwerkt in een ontwerp bestemmingsplan, welke zes weken ter inzage wordt gelegd. Op het ontwerp bestemmingsplan kan eenieder zienswijzen indienen.

In een Nota van zienswijzen wordt beschreven in hoeverre zienswijzen leiden tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Na de vaststelling dient het bestemmingsplan binnen 2 weken te worden gepubliceerd. In de volgende 6 weken zijn belanghebbenden in de gelegenheid om beroep aan te tekenen op het plan bij de Raad van State.



9 Bijlage

Bijlage 1: Concept inhoudsopgave bestemmingsplan Nieuwersluis

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Uitgangspunten van de herziening (zie ook onder paragraaf 2.5)
 - 1.3 Leeswijzer

2. Ruimtelijk beleidskader
 - 2.1 Ligging van het plangebied
 - 2.2 Geldende bestemmingsplannen
 - 2.3 Beleid hogere overheden
 - 2.4 Gemeentelijk beleid
 - 2.5 Beleidsuitgangspunten bestemmingsplan

3. Inventarisatie en analyse
 - 3.1 Landschap ontstaansgeschiedenis
 - 3.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie
 - 3.3 Beeldkwaliteit, de beleving en identiteit van het plangebied
 - 3.4 Functie-inventarisatie

4. Milieutechnische haalbaarheid
 - 4.1 Bedrijven en milieuzonering
 - 4.2 Geluid
 - 4.3 Lucht
 - 4.4 Bodem
 - 4.5 Externe veiligheid
 - 4.6 Ecologie
 - 4.7 Waterhuishouding

5. Juridisch opzet van het plan
 - 5.1 Inleiding
 - 5.2 Opbouw regels
 - 5.3 De bestemmingen

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 6.1 Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg
 - 6.2 Verslag zienswijzen

7. Economische uitvoerbaarheid
8. Bijlagen

Bijlage 2: verslag 10-minuten gesprekken

Dit is een vertrouwelijke bijlage die alleen bij de interne stukken zit. Zodra de nota van uitgangspunten openbaar wordt, dient bijlage 2 te worden verwijderd.

