

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis - vooroverleg Bro
Datum: maandag 31 mei 2021 12:52:31
Bijlagen: [image010.png](#)
[image011.png](#)
[image013.png](#)
[image014.png](#)
[image015.png](#)
[image016.png](#)
[image017.png](#)
[image018.png](#)
[image019.png](#)

Beste meneer [REDACTED],

Op 9 april 2021 ontvingen wij van u het concept-ontwerpbestemmingsplan voor de Mijndensedijk 45 in Nieuwersluis. U vroeg ons onze vooroverlegreactie kenbaar te maken.

Provinciaal beleid

Ik heb het plan beoordeeld aan de hand van het provinciale ruimtelijke beleid. Dit beleid is neergelegd in de Omgevingsvisie provincie Utrecht en de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening, die op 1 april 2021 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. De ontwikkeling wordt daarin onderbouwd aan de hand van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 1 april 2021 zijn de Omgevingsvisie provincie Utrecht en de Interim Omgevingsverordening in werking getreden. De PRS en de PRV zijn sinds die datum niet meer in werking. Mijn verzoek is om de stukken in de onderbouwing die betrekking hebben op het verouderde beleid uit de onderbouwing te verwijderen en te vervangen voor de relevante passages uit het huidige beleid.

Nieuwe stedelijke functie in landelijk gebied

Zoals in de plantoelichting al staat aangegeven, is de locatie gelegen in het landelijke gebied. Op grond van de Interim Omgevingsverordening kunnen binnen deze aanduiding in beginsel geen nieuwe stedelijke functies worden ontwikkeld. De verordening voorziet in een aantal uitzonderingsbepalingen op deze regel. In de plantoelichting wordt daarvoor een beroep gedaan op de bepaling uit de PRV dat stelt dat verstedelijking in bebouwingsenclaves of -linten mogelijk is, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Artikel 9.10 uit de Interim Omgevingsverordening sluit beter aan op deze ontwikkeling. Het betreft immers een functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie. Ik verzoek u om een onderbouwing op basis van dit artikel in de plantoelichting op te nemen.

Natuur

Het bestemmingsplan heeft betrekking op gronden die op basis van de Interim Omgevingsverordening zijn aangewezen als "natuurnetwerk Nederland" (NNN). Ter plaatse van de NNN mag een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die leiden tot een vermindering van de kwaliteit, oppervlakte of samenhang van de NNN. In het bestemmingsplan wordt ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, die op basis van het huidige vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is.

In artikel 6.3 lid 2 van de Interim Omgevingsverordening is bepaald dat onder de oppervlakte van het NNN niet wordt begrepen de bestaande legale bebouwing, erven en verharding. Op basis van luchtfoto's en de BGT-kaartlaag op www.ruimtelijkeplannen.nl valt mij op dat op de locatie van de gewenste aanduiding momenteel al bebouwing aanwezig is. Mogelijk kan daarom voor het bepaalde in artikel 6.3 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening, beroep worden gedaan op het tweede lid van dat artikel. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de bebouwing legaal aanwezig is (te weten: op grond van het overgangsrecht kan bebouwing ook legaal aanwezig zijn).

Tot slot

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een landschappelijk inrichtingsplan en een natuurlijke kwaliteitscompensatie op basis van het verleggen van een sloot. In de regels van het bestemmingsplan ontbreekt echter een bepaling die de uitvoering van deze maatregelen planologisch borgt. Hoewel de uitvoering van deze maatregelen geen raakvlakken heeft met het provinciale belang, breng ik u hiervan graag op de hoogte.

Ik verzoek u om in het vervolg van de procedure op adequate wijze aan deze opmerkingen tegemoet te komen. Voor verdere afstemming kunt u gerust contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Beleidsuitvoering



PROVINCIE :: UTRECHT

Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling (GRO) | Afdeling Stedelijke Leefomgeving (SLO)

Provincie Utrecht | Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht

T [REDACTED] | E [REDACTED] [@provincie-utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@provincie-utrecht.nl)

Van: [REDACTED] [@stichtsevecht.nl](mailto:[REDACTED]@stichtsevecht.nl)>

Verzonden: vrijdag 9 april 2021 15:43

Aan: [REDACTED] [@provincie-utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@provincie-utrecht.nl)>; [REDACTED] [@waternet.nl](mailto:[REDACTED]@waternet.nl)>

Onderwerp: Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis - vooroverleg Bro

[Download de bijlagen](#)

Geldig tot: 26-6-2029 15:42:51



Powered by [AttachingIT](#)

Beste heer, mevrouw,

In het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verzoeken burgemeester en wethouders van gemeente Stichtse Vecht uw vooroverlegreactie kenbaar te maken met betrekking tot het bestemmingsplan 'Mijndensedijk 45' in Nieuwersluis. De stukken vindt u in de bijlage 'Concept-BP Mijndensedijk 45 te [Nieuwersluis.zip](#)'.

We willen u vragen om uiterlijk **21 mei 2021** uw vooroverlegreactie kenbaar te maken. We hopen dat u aan ons verzoek tegemoet kan komen. Hieronder alvast een korte planbeschrijving om inzicht in het plan te geven.

Huidige situatie

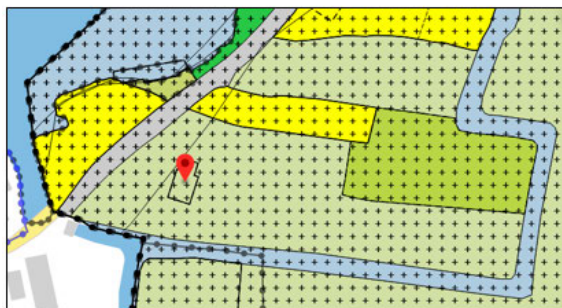
Mijndensedijk 45 ligt noordwestelijk van het dorp Nieuwersluis in een lint van bebouwing langs de Mijndensedijk. Het perceel valt binnen de werking van bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord' en heeft thans de bestemming 'Agrarisch – met landschapswaarden' (Bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord). Het bouwvlak heeft de aanduiding 'opslag', ook staat het huidige bestemmingsplan de vestiging van een bedrijfswoning op deze locatie toe. Over deze bestemming bestaat al sinds de jaren 70 een meningsverschil met de eigenaar van het perceel. Het pand is tussen 1989 en 2010 (illegaal) in gebruik geweest als woning. De eigenaar (tevens initiatiefnemer) probeert al sinds 2006 de bestemming te wijzigen naar "Wonen".

In 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat voortzetting van de agrarische bestemming op een plek die al decennia niet meer agrarisch gebruikt wordt, niet wenselijk is. Eerder had de portefeuillehouder de toezegging aan de gemeenteraad gedaan dat het college medewerking zou verlenen indien de milieutechnische omstandigheden dat zouden toelaten. Nu de naastgelegen boer op Mijndensedijk 49-51 is gestopt en de agrarische bestemming in het nieuwe bestemmingsplan Nieuwersluis (ontwerp komt begin mei ter inzage) komt te vervallen, staan de milieutechnische omstandigheden wijziging van de bestemming van Mijndensedijk 45 naar "Wonen" niet langer in de weg.

Planologische veranderingen

In het plan van de initiatiefnemer krijgt het huidige agrarische bouwvlak (ca. 245 m²) een woonbestemming. De overige delen met een agrarische bestemming blijven deze bestemming behouden. De bestemming "Recreatie" op de achterzijde van het perceel blijft eveneens bestaan ten behoeve van een volkstuin.

De omliggende gronden, die als tuin gebruikt (gaan) worden, krijgen de bestemming "Tuin". Over de tuin is de nieuwe dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gelegd. Deze dubbelbestemming bevat een bouwverbod en een (voorgesteld) inrichtingsplan met een toegestane inrichting van de tuin. Met deze bepaling wordt de mogelijkheid om de bebouwingsomvang vergunningsvrij te laten toenemen ongedaan gemaakt. De bebouwingsomvang neemt daardoor af. Het hoofdgebouw heeft nu een inhoud van ongeveer 1.100 m³, in de nieuwe situatie gaat het om een inhoud van ongeveer 900 m³.



Huidige bestemmingen – Agrarisch met waarden en Recreatie Recreatie



Toekomstige bestemmingen – Wonen, Tuin, Agrarisch met waarden en

Heeft u vragen naar aanleiding van dit verzoek, dan beantwoord ik deze uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Planoloog



[@stichtsevecht.nl](#)
Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
Nu abonneren op onze [nieuwsbrief](#)



De volgende bestanden zijn via de download link verstuurd:

Concept BP Mijndensedijk 45 te [Nieuwersluis.zip](#)

DISCLAIMER:

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en is vertrouwelijk. Indien deze e-mail per vergissing bij u terecht gekomen is, verzoeken wij u daarmee zorgvuldig om te gaan, ons daarover direct te informeren, de e-mail van uw computer te verwijderen en eventuele kopieën of uitdraaiën daarvan te vernietigen. Aan de inhoud van de e-mail en verzonden bestanden kunnen geen rechten tegenover de gemeente of één van haar bestuursorganen worden ontleend. De Gemeente Stichtse Vecht verstuurt formele berichten (zoals een vergunning, een subsidiebesluit of een overeenkomst) schriftelijk en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit onvolledige en/ of foutieve informatie in e-mailberichten.

“De informatie verzonden met dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan

de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Het is mogelijk dat tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Uitsluitend het door de bevoegde persoon dan wel het bevoegde bestuursorgaan ondertekende papieren document is bindend. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen”.