

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis - vooroverleg Bro  
**Datum:** dinsdag 13 april 2021 14:27:38  
**Bijlagen:** [image010.png](#)  
[image011.png](#)  
[image013.png](#)  
[image014.png](#)  
[image015.png](#)  
[image016.png](#)  
[image017.png](#)  
[image018.png](#)  
[image019.png](#)

Beste [REDACTED],

Bedankt voor het delen van het concept BRO. Ik heb het document doorgenomen.

Er wordt niet verwezen naar De Keur in het document. Dit zou ik er wel in opnemen. Er is sinds 1 november 2019 een nieuwe Keur AGV 2019 van kracht die meer geënt is op de Omgevingswet en ruimte biedt aan maatwerk. De uitgangspunten blijven grotendeels hetzelfde, veranderingen zijn vooral in details en met maatwerk.

Ik lees dat er geen toename aan verharding is t.o.v. de huidige situatie. Om dit te kunnen toetsen adviseer ik de verharding in de huidige en toekomstige situatie te beschrijven, of in een figuur weer te geven.

Voor de waterkwaliteit mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt als er wordt geloosd op oppervlaktewater.

Het is wenselijk om oevers met een taluds van 1:3 of flauwer zijn minimaal nodig voor natuurvriendelijke oevers. Daarnaast adviseer ik op te nemen dat de demping pas plaats kan vinden nadat de nieuwe watergang is gegraven.

Ik lees dat er wordt afgekoppeld en geloosd op oppervlaktewater. Als dit betekent dat het hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewatersysteem van het waterschap, dan telt dit als nieuwe verharding waarvoor gecompenseerd moet worden. Het aanbrengen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak binnen stedelijk gebied is vergunningsplichtig op grond van de Keur AGV 2019. Echter ook als de toename van verhard oppervlak <1.000 m<sup>2</sup> is er altijd nog een zorgplicht. De uitvoerende partij moet voorkomen dat de waterhuishouding er niet op achteruit door het wijzigen van de huidige situatie. Dit dient nog toegelicht te worden in het bestemmingsplan.

Succes met de verdere uitwerking.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur Ruimte en Water  
Team Planadvies – Waternet

[REDACTED]  
Postbus 94370  
1090GJ Amsterdam  
M 06 110 617 23



**Van:** [REDACTED]@stichtsevecht.nl>

**Verzonden:** vrijdag 9 april 2021 15:43

**Aan:** [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>; [REDACTED]

[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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>3</sup>, in de nieuwe situatie gaat het om een inhoud van ongeveer 900 m<sup>3</sup>.



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](https://stichtsevecht.nl)  
Endelhofenlaan 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 uitdraaien 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.