



# Nota Overlegreacties

Voorontwerpbestemmingplan Nieuwersluis

**Projectnummer:**

NL.IMRO.1904.BPNieuwersluisNWS-OW01

**Auteur(s):**

██████████

**Datum:** 6 juli 2021

**Opdrachtgever:**

Gemeente Stichtse Vecht

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
<b>1 Inleiding.....</b>	<b>2</b>
1.1 Doel van deze nota.....	2
1.2 Leeswijzer.....	2
<b>2 Inspraakreacties.....</b>	<b>3</b>
2.1 [REDACTED] (reactie ontvangen per mail d.d. 12 augustus 2019).....	3
2.2 [REDACTED] (reactie ontvangen per mail d.d. 13 september 2019).....	3
2.3 [REDACTED] (reactie ontvangen per mail d.d. 13 september 2019).....	7
2.4 [REDACTED] (reactie ontvangen per mail d.d. 12 augustus 2019).....	8
2.5 [REDACTED] (reactie ontvangen per mail d.d. 12 september 2019).....	8
2.6 [REDACTED] (reactie ontvangen per mail d.d. 13 september 2019).....	11
<b>3 Overlegreacties.....</b>	<b>13</b>
3.1 Provincie Utrecht (reactie ontvangen per mail d.d. 22 augustus 2019).....	13
3.2 Waternet (reactie ontvangen per mail d.d. 27 augustus 2019).....	13
3.3 Gasunie (reactie ontvangen per mail van d.d. 5 juli 2019).....	13
3.4 Veiligheidsregio Utrecht – VRU (schriftelijke reactie ontvangen van 13 augustus 2019).....	14
3.5 Natuurmonumenten (reactie ontvangen per mail d.d. 22 juli 2019).....	14
3.6 Dorpsraad “Nieuwersluis Bestaat” (reactie ontvangen per brief d.d. 30 september 2019).....	15
3.7 Vechtplassencommissie (reactie ontvangen per brief d.d. 9 september 2019).....	15
3.8 Rijkswaterstaat.....	15
<b>4 Ambtshalve wijzigingen.....</b>	<b>16</b>
4.1 Regels.....	16
4.2 Verbeelding.....	19
4.3 Toelichting.....	20
4.4 Bijlagen.....	22
<b>5 Wijzigingen inspraak- en vooroverlegreacties.....</b>	<b>23</b>
5.1. Mijndensedijk 49-51 te Nieuwersluis.....	23
5.2 Mijndensedijk 53.....	26
5.3 Mijndensedijk 59.....	27
5.4 Cultuurhistorie.....	28
5.5 Water.....	28
5.6 Externe veiligheid.....	29
5.7 Bodem.....	32

# 1 Inleiding

## 1.1 Doel van deze nota

Deze Nota Overlegreacties heeft tot doel insprekers en belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van alle overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan “Nieuwersluis”, de antwoorden van de gemeente Stichtse Vecht hierop en de mogelijke wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan. In deze nota wordt elke overlegreactie afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 5 juli 2019 tot en met vrijdag 13 september 2019 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is toegezonden aan zes organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Wij hebben vijf overlegreacties ontvangen.

Behalve overlegreacties kunnen wijzigingen van het voorontwerp hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden: de wijzigingen ambtshalve.

Diverse omstandigheden hebben geleid tot de nodige voortgang van de procedure. Er is bijvoorbeeld nog geen uitsluitsel over het bestemmingsplan “Ligplaatsen de Vecht” en de daarin opgenomen regels. Daarnaast staan de corona-maatregelen een verder vervolg van de gebruikelijke participatie in de weg. Desondanks is nu toch besloten de procedure voort te zetten.

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de inspraakreacties aan de orde worden gesteld. De inspraakreacties worden samengevat en beantwoord. Bij elke inspraakreactie wordt aangegeven of deze leidt tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 komen de overlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro aan bod. Elke overlegreactie wordt kort samengevat en beantwoord. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die losstaan van de overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigingen.

In hoofdstuk 5 worden alle aanpassingen die zullen worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven in een “Staat van wijzigingen”.

## 2 Inspraakreacties

2.1			Ontvangen 31 juli 2019
2.2			Ontvangen 13 september 2019
2.3			Ontvangen 13 september 2019
2.4			Ontvangen 12 augustus 2019
2.5			Ontvangen 12 september 2019
2.6			Ontvangen 12 september 2019

### 2.1 (reactie ontvangen per mail d.d. 12 augustus 2019)

#### *Samenvatting*

De inspraakreactie is ingediend namens de eigenaar van het perceel Nieuwersluis,

#### Achtergrond

De inspraakreactie heeft betrekking op het buitenplaats Ouderhoek waar momenteel, los van dit bestemmingsplan, een aparte ruimtelijke procedure loopt om het huidige agrarische gebruik om te zetten naar een volwaardige buitenplaats. Daarbij wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar een nieuwe bestemming met bijbehorende bouwmogelijkheden. Omdat het hier gaat om een nieuwe ontwikkeling en een nog lopende procedure wordt deze niet meegenomen in het bestemmingsplan voor Nieuwersluis. In het kader van het bestemmingsplan Nieuwersluis hebben wij dit bestemmingsplan wel voorzien van de meest doelmatige bestemming. Dat betekent dat wij de agrarische bestemming (deels) hebben omgezet naar wonen.

#### Inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat een wijziging van zijn bestemming gevolgen kan hebben voor de integrale herontwikkeling die nu voor dit perceel is gestart. Ter onderbouwing van deze plannen wordt namelijk een vergelijk gemaakt met het vigerende bestemmingsplan en de daarin opgenomen agrarische bestemming. Om deze onderbouwing niet te vertroebelen met een tussentijdse wijziging van het bestemmingsplan, wil de inspreker het bestemmingsplan graag volledig ongewijzigd laten. De inspreker geeft tevens aan dit passend te vinden bij het conserverende karakter van het bestemmingsplan Nieuwersluis.

#### *Beantwoording*

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Nieuwersluis hebben wij, mede naar aanleiding van het 10-minuten-gesprek geprobeerd een op de toekomst gerichte bestemming voor dit perceel op te nemen. Gelet op de lopende procedure voor dit perceel kunnen wij ons echter voorstellen dat een wijziging van de bestemming, ook al sluit deze aan bij het huidige gebruik, op dit moment het proces van herontwikkeling zou kunnen frustreren. De inspreker stelt dat tot nu toe op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid een vergelijking gemaakt wordt met de geldende bestemming. Door een tussentijdse wijziging kan deze vergelijking veranderen en effect hebben op de haalbaarheid van het plan. We nemen het verzoek van de inspreker over en zullen daarom de geldende bestemming (agrarisch) alsnog handhaven. De verwachting is dat de zelfstandige procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan in april 2021 opgestart kan worden. Hier wordt, in overleg met initiatiefnemer, dus een aparte procedure gevoerd.

### 2.2 (reactie ontvangen per mail d.d. 13 september 2019)

#### *Samenvatting*

De inspraakreactie is ingediend namens de eigenaar van het perceel te Nieuwersluis,

#### Achtergrond

Het agrarisch bouwperceel bestaat uit twee bouwvlakken. Binnen elk bouwvlak mogen agrarische bedrijfsgebouwen opgericht worden. Op het oostelijk bouwvlak mogen geen woningen gerealiseerd worden. Op het westelijke bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen (49 en 51) aanwezig. Ook het perceel

Mijndensedijk 47 is in eigendom van de inspreker. Dit perceel heeft een woonbestemming met de mogelijkheid één woning te realiseren.



Bestemmingsplankaart en luchtfoto

De bedrijfsvoering is recent gestaakt en momenteel wordt nagedacht over de herinrichting van het perceel. Eigenaren willen gebruik maken van de “ruimte-voor-ruimte-regeling” om na de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing één extra woning te realiseren. De plannen zijn, hoewel er eerder een principeverzoek is ingediend, nog onvoldoende concreet om mee te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan is wel de aanduiding “voormalig agrarisch bedrijf” opgenomen ter plaatse van het agrarische bouwvlak. Op deze manier wordt de huidige status van het bedrijf benadrukt en was het de bedoeling om ook de mogelijkheden van de “ruimte-voor-ruimte-regeling” voor dit perceel te behouden. Dit is conform hetgeen is afgesproken tijdens het 10-minuten-gesprek voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan. De inspreker heeft dit ook op deze manier schriftelijk verzocht.

#### Inspraakreactie

De inspreker geeft aan dat de opgenomen aanduiding “voormalig agrarisch bedrijf” weinig handvatten biedt en onvoldoende waarborg geeft voor een toekomstige uitwerking. Mede op basis van het principeverzoek dat inspreker eerder heeft ingediend, acht deze een concretere uitwerking wenselijk. De volgende uitgangspunten/voorwaarden zijn door de inspreker ingebracht:

- De bestemming van de twee bedrijfswoningen (nummer 49 en 51) omzetten naar de bestemming “Wonen”, de woning (nummer 47) heeft reeds de bestemming “Wonen”;
- Op het hele bestaande bouwvlak (inclusief het bouwvlak met de ligboxenstal) en inclusief de derde woning met de bestemming “Wonen”, de regeling voor een vierde woning en mogelijk verruiming van bestaande derde woning van toepassing laten zijn, na gebruikmaking van de “ruimte-voor-ruimte-regeling”. Alle bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd;
- De nieuwe woning gerealiseerd moet worden binnen het voormalige agrarische bouwvlak waar ook de bestaande woningen in staan en de bedrijfsbebouwing in het andere bouwvlak gesaneerd wordt. Dit perceel wordt omgezet naar de “Agrarische” bestemming;
- Er wordt opgenomen dat er nieuw gebouwd kan worden omdat de milieuvergunning (stikstof) wordt ingeleverd op deze locatie, en er dus door de nieuwbouw geen extra stikstof wordt uitgestoten;
- In de toekomst zullen er bedrijfsmatig geen dieren meer worden gehouden in de bestaande bedrijfsgebouwen.

Later is hierop aangevuld dat:

- Gezien de milieuwinst (stikstofafname) op deze locatie zijn wij van mening dat de extra woning een minimale inhoud van 1000 m<sup>3</sup> zou moeten kunnen verkrijgen en de 3de woning die reeds de bestemming “Wonen” heeft een inhoud van minimaal 600 m<sup>3</sup>.
- Tevens hebben we nu gezegd dat de woning binnen het voormalige bouwvlak gebouwd dient te worden, aangezien het niet toegestaan is om op het andere bouwvlak te bouwen. Het voorstel van initiatiefnemer is om hiervan te maken dat deze woning op het kadastrale perceel Loenen D 1860 gebouwd mag worden.

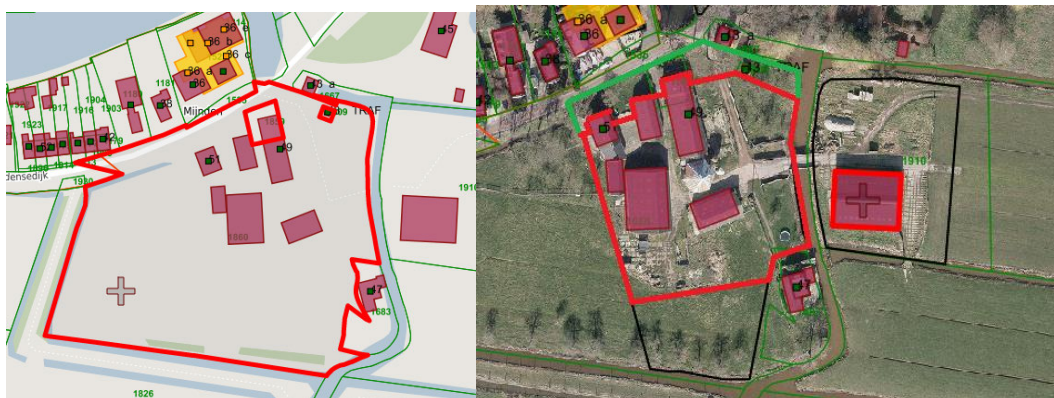
### Beantwoording

De agrarische activiteiten op het perceel Mijndensedijk 49 en 51 zijn nu definitief beëindigd en de omliggende weidegrond is niet langer in eigendom. Dit betekent dat hier geen toekomstbestendig agrarisch bedrijf gevestigd kan zijn. Daarmee komt de huidige agrarische bestemming ook niet overeen met het huidige en toekomstige gebruik van het perceel. Wij willen daarom meegaan met het verzoek van inspreker om het perceel een woonbestemming te geven. Dat betekent vervolgens wel dat we het gebruik van de huidige situatie, als woonbestemming, moeten vastleggen en voor de toekomst een mogelijkheid moeten opnemen om medewerking te verlenen aan de "ruimte-voor-ruimte-regeling" voor één extra woning. Daarom willen wij voorstellen om de volgende regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

### Huidige situatie

Als gemeente willen wij voorkomen dat er een heel groot bouwvlak voor "woondoeleinden" met bijbehorende bouwmogelijkheden zal ontstaan. Dit geldt vooral ter plaatse van het oostelijke, agrarische bouwvlak. Met betrekking tot het oostelijke bouwvlak wordt voorgesteld om het agrarische bouwvlak te laten vervallen en de nieuwe woonbestemming op het oostelijke deel te beperken tot de bestaande bedrijfsbebouwing. Om duidelijk te maken dat dit bouwvlak onderdeel uit maakt van het totale bouwvlak wordt er op de plankaart een verbindingsstreepje geplaatst. Net als in de huidige situatie wordt het realiseren van een woning uitgesloten. Het slopen van de bebouwing op het oostelijke deel is een voorwaarde voor de bouw van één extra woning en daarom zal dit bouwvlak en de sloop van de bebouwing onderdeel uitmaken van de wijzigingsbevoegdheid. Tot de herinrichting van het perceel en de sloop van de bebouwing mag de stal gebruikt worden voor het hobbymatige agrarische activiteiten, een beroep-aan-huis en de opslag van agrarische goederen. Het bedrijfsmatig houden van dieren is uitgesloten.

Ook met betrekking tot westelijke bouwvlak, bij de woningen Mijndensedijk 49 en 51, geven wij de voorkeur aan een zo'n klein mogelijk bouwvlak. Inspreker verzoekt om het zoekgebied voor één nieuwe extra woning gelijk te stellen aan de oppervlakte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Loenen, sectie D, nummer 1860. Dit perceel is veel groter dan het huidige agrarische bouwvlak (zie onderstaand). De "ruimte-voor-ruimte-regeling" voorziet uitsluitend in de mogelijkheid om binnen het agrarisch bouwvlak, na sanering van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en passend binnen de landelijke omgeving, te voorzien in de bouw van één extra woning. Via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kunnen wij geen medewerking verlenen voor het volledige kadastraal perceel. Gelet op de haalbaarheid van het verzoek van de inspreker, rekening houdend met de landschappelijke en natuurlijke inpassing en de belangen van de bewoners van het perceel Mijndensedijk 47, stellen daarom voor om de woonbestemming op het westelijke perceel te "beperken" tot een deel huidige agrarische bouwvlak, waarbij het nu onbebouwde zuidelijke gedeelte van het bouwvlak de bestemming "agrarisch" krijgt. Op de onderstaande afbeelding is de beoogde woonbestemming rood omlijnd. Beide woonbestemmingen zullen onderdeel uitmaken van één wijzigingsgebied voor de bouw van één extra woning. Aan de kant van de weg wordt voorgesteld om hier de bestemming "tuin" op te nemen.



Kadastraal perceel (links), voorstel woonbestemming (rood) en tuinbestemming (groen) (rechts)

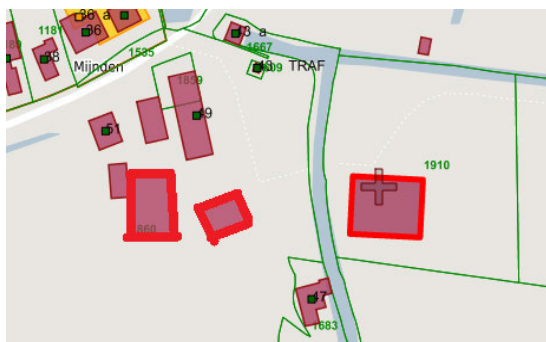
De woonbestemming op het westelijke perceel wordt kleiner dan het voormalige agrarische bouwvlak. Wij denken echter gelet op de genoemde waarden en de eerdere behandeling van een principeverzoek voor de bouw van één extra woning dat de nieuwbouw van één woning op het uiterlijk zuidelijkste puntje van het voormalige agrarisch bouwperceel niet kansrijk is gelet op het gemeentelijk en pro-

vinciaal ruimtelijk beleid met betrekking tot een goede landschappelijke inpassing en het waarborgen van cultuurhistorische waarden (inudatiegebied van de NHW).

De bestaande bedrijfswoningen Mijndensedijk 49 en 51 zullen bestemd worden als woningen, waarbij de bestaande hoogtematen en overige aanduidingen (behalve bedrijfswoning) blijven gehandhaafd. Bijbehorende bouwwerken dienen per woning (na sloop) 150m<sup>2</sup> te bedragen. De woonbestemming van het perceel Mijndensedijk 47 wordt met vijf meter verlengd, in zuidelijke richting, zodat deze beter aansluit bij de feitelijke situatie en het gebruiksmogelijkheden van het perceel worden verbeterd. Voor elke woning gelden de gebruikelijke bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en vergroting van de woning zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Gelet op de hoeveelheid bebouwing is het maximum aan bijbehorende bouwwerken voor wat betreft de woningen Mijndensedijk 49 en 51 al bereikt. Op het moment dat de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en er een nieuwe woning wordt gebouwd kan voor de woningen Mijndensedijk 49 en 51 opnieuw gebruik gemaakt worden van de reguliere bouwmogelijkheden mits de overgebleven bebouwing het opgenomen maximum niet overschrijdt.

#### *Toekomstige situatie*

Op de woonbestemming (verdeeld over twee percelen) zal een aanduiding “voormalige agrarisch bedrijf” en daaraan gekoppeld een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden. Deze percelen vallen dan onder één wijzigingsgebied. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de bouw van één extra woning met een maximale inhoud van 800m<sup>3</sup>, een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Dit is gelijk aan de maximale inhoud van een woning na toepassing van “ruimte-voor-ruimte-regeling” in het landelijk gebied en in dit bestemmingsplan. Daarbij moet aanvullend opgemerkt worden dat na realisatie van de woning nog vergunningsvrije vergrotingen gerealiseerd kunnen worden. Bijbehorende bouwwerken mogen gezamenlijk een oppervlakte van 150m<sup>2</sup> hebben. Met betrekking tot de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing achten wij het verstandig om vooraf vast te leggen welke bedrijfsbebouwing gesloopt dient te worden om te kunnen voldoen aan de “ruimte-voor-ruimte-regeling”. Op de onderstaande afbeelding staan de bedrijfsgebouwen opgenomen die volgens ons voor sanering in aanmerking komen. In totaal gaat het om een oppervlakte van 1.027m<sup>2</sup>. Deze bebouwing moet gesloopt worden ten behoeve van de bouw van één extra woning binnen het wijzigingsgebied op het westelijke perceel.



Te slopen bebouwing (rood omlijnd)

Daarnaast zullen in de wijzigingsbevoegdheid de volgende aanvullende voorwaarden opgenomen moeten worden. Deze komen overeen met de voorwaarden behorende bij de huidige wijzigingsbevoegdheid in het voorliggende bestemmingsplan.

- de woonbestemming op het oostelijke perceel wordt omgezet naar agrarisch met waarden, zonder bouwvlak;
- de bouwwerken landschappelijk worden ingepast en aangetoond is dat de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- het bevoegd gezag wint, alvorens over de wijziging te beslissen op grond van een inrichtingsplan, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake, milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder artikel .. lid ... sub . wordt voldaan;
- wordt voldaan aan de parkeernormen in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 26 lid 2.1 parkeernormen;
- er mag één extra in- en uitrit gerealiseerd worden.

### *Toelichting*

In de toelichting van het bestemmingsplan zal opgenomen worden dat de bestemming is gewijzigd. We zullen het volgende tekstvoorstel opnemen:

#### *Mijndensedijk 49 en 51*

*Op het perceel Mijndensedijk 49 en 51 was een kleine melkveehouderij gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd maar de bedrijfsbebouwing is nog niet gesloopt en de omliggende weidegronden zijn vervreemd. Het is duidelijk dat er op deze locatie geen "nieuwe" toekomstbestendige veehouderij gevestigd kan worden. Daarom is het niet wenselijk om de huidige agrarische bestemming, inclusief bouwvlak te handhaven. Via dit bestemmingsplan wordt daarom een woonbestemming op het perceel gelegd. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke het mogelijk maakt de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en één nieuwe extra woning te realiseren. Dit kan uitsluitend op hetzelfde perceel als Mijndensedijk 49 en 51. De beëindiging van het agrarische bedrijf op deze locatie heeft positieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Het aantal verkeersbewegingen over de Mijndensedijk wordt verminderd en door de bedrijfsbeëindiging neemt de stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000 gebied af. Het opnemen van een woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen voor gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.*

#### *Stikstof*

Op het perceel is een agrarische bedrijfsvoering beëindigd en daarmee is ook de stikstofdepositie afkomstig van deze bedrijfsvoering komen te vervallen. Dit heeft, gelet op de korte afstand tot het Natura 2000 gebied van de Oostelijke Vechtplassen, een gunstig effect op de natuurwaarden. De gemeente hecht veel waarde aan het gunstige effect dat deze verandering met zich meebrengt maar beschikt niet over de middelen om de kwaliteitswinst juridisch-planologisch te verankeren. De regelgeving wordt hoofdzakelijk op landelijk niveau bepaald en de uitvoering ligt bij de provincies. Het agrarisch bedrijf heeft in het verleden, via de provincie Utrecht, een vergunning gekregen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Wij zouden in het bestemmingsplan kunnen opnemen dat het beëindigen van het agrarisch bedrijf een gunstig effect heeft op de stikstofdepositie maar dit biedt geen enkele garantie voor wat betreft het verkrijgen van nieuwe omgevingsvergunningen in de toekomst. Desondanks zullen wij in de toelichting van het bestemmingsplan ingaan op de bestemmingswijziging en het positieve effect op de stikstofdepositie.

### **2.3 [REDACTED] (reactie ontvangen per mail d.d. 13 september 2019)**

#### *Samenvatting*

De inspraakreactie is ingediend namens de bewoners van het perceel [REDACTED] te Nieuwersluis. In hoofdzaak heeft de inspraakreactie betrekking op de wens van inspreker in het bestemmingsplan een passende regeling op te nemen voor de activiteiten zoals die in 2008 met een verleende vrijstelling zijn vergund. Daarnaast zou inspreker graag zien dat de naar aanleiding van handhaving de recent ingediende vergunningaanvragen, mits verleend, planologisch worden verankerd in het nieuwe bestemmingsplan. Aanvullend heeft inspreker nog een aantal wensen voor de recente toekomst, ook die zou inspreker graag opgenomen zien in het bestemmingsplan.

#### *Beantwoording*

Zoals inspreker aangeeft is er in 2008 een vergunning verleend voor herinrichting van het perceel. Daarbij werd door toepassing te geven aan de "ruimte-voor-ruimte-regeling" medewerking verleend aan de sanering van een agrarisch bouwvlak ten behoeve van de bouw van één extra woning. Op het perceel werd tevens toestemming verleend van enkele, aan het agrarisch landschap gerelateerde, activiteiten en de oprichten en/of opknappen van bouwwerken. Na vergunningverlening is bij de actualisatie van het bestemmingsplan Nieuwersluis in 2009 de woonbestemming op het perceel gelegd. Recent is er, mede als gevolg van enkele handhavingsverzoeken uit de omgeving, onenigheid ontstaan over de reikwijdte van de verleende vergunning uit 2008. Kort samengevat stelt de inspreker zich op het standpunt dat de aangevraagde vergunning in meer bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voorziet dan de gemeente Stichtse Vecht aanneemt. Daarnaast verzoekt inspreker een aantal toekomstige wensen op te nemen in het bestemmingsplan. Momenteel lopen er diverse handhavingsverzoeken ingediend en lopen er momenteel verschillende juridische procedures. De eigenaren van het betrokken perceel hebben aanvullend omgevingsvergunningen aangevraagd om verschillende (bouw)werkzaamheden (alsnog) mogelijk te maken.



Het uitgangspunt van het bestemmingsplan “Kern Nieuwersluis” is dat het bestemmingsplan de vergunde situatie uit 2009 en daarbij de bestemmingen en regels van het geldende bestemmingsplan in haar overweging mee neemt. Verandering als gevolg van de lopende procedures en juridische (handavings)procedures zullen, indien mogelijk, in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen worden.

Voor de beantwoording van de inspraakreactie is het “Beoordelingskader Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis” opgesteld. Hierin wordt een reactie gegeven op de onderhavige inspraakreactie en de aanvraag omgevingsvergunningen welke eventueel meegenomen zouden moeten worden in het ontwerp bestemmingsplan. Voor een volledige beantwoording van de inspreekreactie wordt dan ook verwezen naar dit Beoordelingskader. Deze maakt onderdeel uit van deze “Nota van beantwoording” en de daaruit voortvloeiende besluitvorming.

## **██████████ (reactie ontvangen per mail d.d. 12 augustus 2019)**

### *Samenvatting*

De inspraakreactie is mede ingediend namens de bewoners van ██████████ te Nieuwersluis. De reactie is een kopie van een brief van 7 september 2018 gericht tegen de ontwikkelingen op het perceel Mijndensedijk 53. Insprekers stellen zich op het standpunt dat het op te stellen bestemmingsplan niet gebruikt mag worden om al aanwezige, en volgens insprekers, illegale activiteiten te legaliseren.

Daarnaast heeft de inspreker, eigenaar van het perceel ██████████ aanvullend kenbaar gemaakt dat de bestaande berging op haar perceel niet is meegenomen op de plankaart. Het vergunde bijgebouw heeft een oppervlakte van 6,4m<sup>2</sup> en een goothoogte van 2 meter en bouwhoogte van 2,30 meter.

### *Beantwoording*

Voorafgaand aan de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is voor het perceel Mijndensedijk 53 een uitgebreide procedure gevolgd voor het omzetten van een voormalige agrarisch bedrijf naar een woonperceel met paardenhouderij. De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de verleende vergunning zijn zo goed mogelijk opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan “Kern Nieuwersluis” betreft een actualisering van dit geldende toetsingskader voor de kern Nieuwersluis. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn voor het perceel Mijndensedijk 53 dezelfde bestemmingen opgenomen als in het geldende bestemmingsplan.

Na vergunningverlening is tussen aanvrager en gemeente verschil van inzicht ontstaan over de reikwijdte van de verleende vergunning. Daarnaast vragen ook directe omwonenden, waaronder insprekers, zich af of alle (bouw)werkzaamheden passen binnen de vergunning en de regels van het geldende bestemmingsplan. Daarvoor zijn diverse handavingsverzoeken ingediend en lopen er momenteel diverse juridische procedures. Daarnaast hebben ook de eigenaren van het betrokken perceel aanvullend vergunningen aangevraagd om verschillende (bouw)werkzaamheden (alsnog) mogelijk te maken. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan “Kern Nieuwersluis” is dat het bestemmingsplan de vergunde situatie vast legt waarbij de bestemmingen en regels van het geldende bestemmingsplan de basis vormen. Verandering als gevolg van de lopende procedures en juridische (handavings)procedures zullen in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen worden.

### *Bijgebouw*

De bewoner van het perceel Mijndensedijk 59 heeft daarnaast nog vragen gesteld over de bestemming van de berging op haar perceel. Ter plaatse van het bijgebouw op de bestemming “tuin” ontbreekt de aanduiding met bouwhoogten om weer te geven dat hier een bestaand bijgebouw is gesitueerd. Dit is in afwijking met andere situaties binnen het plangebied. We stellen daarom voor om ook hier een aanduiding op te nemen waarbinnen een goothoogte van 2 meter en een bouwhoogte van 2,30 meter is toegestaan.

## **2.5 ██████████ (reactie ontvangen per mail d.d. 12 september 2019)**

### *Samenvatting*

De inspreker is woonachtig op het perceel ██████████ te Nieuwersluis. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan heeft zij voornamelijk een aantal “technische” vragen over de regels.

Een deel van deze vragen heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Wanneer dit het geval is zullen wij dit duidelijk aangegeven. De vragen zijn onderstaand, in samenvatting, weergegeven.

#### Natuur

- Inspreker maait het riet in de sloot voor haar woning. Staat het bestemmingsplan dit in de weg en wie moet de sloot onderhouden.
- Wie gaat over het waterpeil in de sloot?
- Het aanleggen van beschoeiingen mag niet maar mag het planten van bomen wel?
- Inspreker hoopt dat het realiseren van nieuwe bebouwing in een gebied dat valt onder het NNN in de toekomst niet meer mag?
- Wat wordt verstaan onder ecologische en natuurlijke waarden?
- Welke gevolgen hebben de stikstofregels voor agrarische bedrijven in Nieuwersluis?

#### Toerisme

- Inspreker verwacht dat een aanwijzing van Nieuwersluis tot Unesco Werelderfgoed leidt tot toename van het toerisme. Hierdoor neemt de (verkeers)druk op Nieuwersluis en omgeving toe. De inspreker vraagt zich af hoe de gemeente het toerisme in goede banen gaat leiden.

#### Waterstaat/Waterkering (artikel 22.3.1.)

- Onder g staat verlagen waterpeil. Wie gaat over het waterpeil?
- Zijn er subsidiemogelijkheden voor het opknappen van de weg waaraan de woning van inspreker is gelegen.

#### Bouwwerken

- Wat zijn landschappelijke elementen?
- Zijn er windmolens van 15 meter rondom onze woning gepland?
- Mogen er zonnepanelen geplaatst worden in een beschermd dorpsgezicht?
- Wij hebben geen bereik per mobiele telefoon. Hoe kunnen we dit oplossen?

#### Overige

- Wat doet de gemeente om de luchtkwaliteit in Nieuwersluis te verbeteren?
- Mijndensedijk 53 heeft afval gestort. Wordt hier verder onderzoek naar verricht?
- Indien een agrariër in onze nabijheid stopt wat kunnen wij dan op zijn perceel verwachten?
- Een paardenhouderij wordt makkelijker gemaakt. Betekent dit dat er ook meer gebouwd mag worden.
- De standaardregeling heeft een sloopverbod voor bebouwing en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde? Waarom is dit opgenomen?

#### *Beantwoording*

#### Natuur

- De volledige sloot voor de woning is gelegen binnen het perceel kadastraal bekend als LNN00 D 1878, eigendom van de inspreker. Inspreker is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de sloot inclusief het maaien van het riet in de slotkant. De dubbelbestemming "Waarde Natuur Netwerk Nederland" staat regulier onderhoud niet in de weg. In artikel 20.2.2. onder a is onder andere opgenomen dat werkzaamheden "binnen het kader van het onderhoud, nodig tot bescherming en instandhouding van de ecologische waarden en daarop gerichte waterhuishoudkundige functies" niet vergunningplichtig is.
- De waterbeheerder (Waternet) is volgens de Waterwet verantwoordelijk voor het vaststellen en beheer van een peilbesluit. In het bestemmingsplan wordt het peilbesluit niet vastgelegd. Wel is opgenomen dat (bouw)werkzaamheden de waterhuishouding of de grondwaterstand niet mogen wijzigen. Het peilbesluit wordt vastgesteld in een andere procedure.
- De dubbelbestemmingen voor "Natuur", "Cultuurhistorie" en "Beschermd dorpsgezicht" zijn bestemmingen die de bijzondere waarden in de omgeving van Nieuwersluis moeten beschermen. Dat betekent niet zozeer dat de door inspreker genoemde werkzaamheden op voorhand worden uitgesloten. De regels zijn er op gericht om deze werkzaamheden in eerste instantie te koppelen aan een vergunningplicht. Hierdoor kan voorafgaand aan uitvoering getoetst worden of de beoogde werkzaamheden geen negatief effect hebben op deze waarden. Onder voorwaarden blijven werkzaamheden, van niet ingrijpende aard, uitvoerbaar.

- Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dat betekent dat er uitsluitend nog (bouw)mogelijkheden worden toegestaan die passen binnen bestaand, geldend ruimtelijk beleid. Dit sluit aan bij de regels die al opgenomen zijn in het geldende bestemmingsplan. Bij de vaststelling van een nieuwe bestemming moet rekening gehouden worden met bestaande (bouw)rechten. Deze worden in een nieuw bestemmingsplan opnieuw overgenomen.
- De provincie Utrecht stelt het gebied van het Natuur Netwerk Nederland vast. Deze komt veelal overeen met het gebied dat door de Rijksoverheid is aangewezen als Natura 2000. Het gebied gelegen in het bestemmingsplan Nieuwersluis is echter wel NNN gebied maar geen Natura 2000-gebieden. Wat verstaan wordt onder ecologische en natuurwaarden is per gebied verschillend en is beschreven bij de aanwijzing van deze gebieden als NNN. Niet ieder gebied is bijvoorbeeld een weidevogelkerngebied en heeft dezelfde kwaliteiten. De specifieke waarden worden niet vastgesteld via bestemmingsplan. Binnen deze waarden zijn verschillende gebruiksmogelijkheden toegestaan, zo liggen er in een NNN gebied bijvoorbeeld recreatieve bestemmingen, agrarische bedrijven en woningen met tuinen.
- De regels met betrekking tot de stikstofdepositie worden vastgesteld op het niveau van de Rijksoverheid en uitgewerkt door de provincies. Deze regels worden niet opgenomen in het bestemmingsplan. Om een agrarisch bedrijf te kunnen uitoefenen of vergroten is veelal een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk. Een recente uitspraak van de Raad van State heeft geleid tot een verdere "aanscherping" van de regels ten aanzien van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Voor agrariërs in Nieuwersluis gelden, voor wat betreft stikstofdepositie, dezelfde regels als agrariërs elders in het land. Mocht niet kunnen worden voldaan aan de regels dan is uitbreiding van agrarische activiteiten niet toegestaan.

#### Toerisme

- Voor de volledigheid merken wij op de niet Nieuwersluis maar de Nieuwe Hollandse Waterlinie door de provincie Utrecht is aangedragen als Unesco Werelderfgoed. Op dit moment is nog niet volledig zeker dat deze nominatie ook wordt omgezet in een toekenning. Mocht dit het geval zijn dan zal er ongetwijfeld meer aandacht komen voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie in zijn geheel. Wat dit voor een effect heeft op het toerisme in Nieuwersluis kan nu nog niet bepaald worden. Wel kunnen wij het gebruik van fort Nieuwersluis bepalen via het bestemmingsplan. Daarom zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen die het gebruik van het fort, ook voor recreatieve en commerciële doeleinden, begrenzen. Bij een eventuele toekenning als Unesco Werelderfgoed zullen deze regels niet (automatisch) verder opgerekt worden. Wij verwachten zelf dat de aanwijzing als Unesco Werelderfgoed ook een beperking zal opleggen aan ontwikkelingen in en rondom Nieuwersluis. Het algemene beleid rondom recreatie en toerisme is beschreven in de gemeentelijke beleidsnotitie "recreatie en toerisme".

#### Waterstaat/Waterkering (artikel 23.3.1.)

- Waternet is als waterbeheerder verantwoordelijk voor het peilbesluit. De aanduiding "Waterstaat-Waterkering" is uitsluitend gelegen ter plaatse van de Mijndensedijk. De aanduiding vestigt de aandacht op de functie van de waterkering die hier is gelegen. De aanduiding is niet gelegen ter hoogte van het perceel (inclusief de sloot) van inspreker.
- Het perceel van inspreker wordt ontsloten via een doodlopende weg welke aansluit op de Mijndensedijk. Deze weg is geen eigendom van de gemeente. Daarmee is de gemeente ook niet verantwoordelijk voor het onderhoud van deze erftoegangsweg. Voor zover ons bekend zijn er geen subsidiemogelijkheden voor het onderhouden van dergelijke, particuliere, toegangswegen.

#### Bouwwerken

- Een landschapselement is een onderdeel van het landschap. Landschapselementen zijn de bouwstenen die samen de structuur van het landschap bepalen. Het gaat daarbij niet om bouwwerken als schuren of hooibergen.
- De gemeente heeft (momenteel) geen plannen voor de plaatsing van windmolens in de omgeving van Nieuwersluis. Gemeenten en provincies staan echter wel voor een omvangrijke duurzaamheidsopgave. Daarbij bepaalt de provincie Utrecht in eerste instantie het toetsingskader en de zoeklocaties voor duurzame energie via windmolens en zonnevelden. Dit beleid wordt vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De provincie Utrecht is momenteel bezig met de herziening van de Omgevingsvisie. Dat er nu geen plannen zijn voor windmolens in de

- omgeving van Nieuwersluis sluit niet uit dat er in de toekomst (particuliere) initiatieven worden ingediend.
- Binnen het beschermd dorpsgezicht zijn zonnepanelen toegestaan mits deze de waarden van het beschermd dorpsgezicht niet aantasten. Omdat hier sprake is van een beschermd dorpsgezicht zijn de mogelijkheden om vergunningsvrij zonnepanelen te installeren beperkt.
  - Voor het bereik van uw mobiele telefoon adviseren wij u contact op te nemen met uw provider.

#### Overigen

- Het bestemmingsplan betreft een actualisatie. Dat betekent dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die in enige mate effect hebben op de luchtkwaliteit in Nieuwersluis. Voor fijnstof (PM10) wordt overigens wel voldaan aan de advieswaarde van het WHO. Voor ultra fijnstof (PM2,5) niet, maar daar wordt in heel Nederland niet aan voldaan.
- Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, daarom wordt het niet nodig geacht om voor het hele plangebied middels een bodemonderzoek de algemene bodemkwaliteit vast te stellen. Op plaatsen waar in de toekomst alsnog nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden dient door middel van een bodemonderzoek vastgesteld te worden of de bodemkwaliteit voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt.
- Indien een agrariër stopt kan op het perceel toepassing gegeven worden aan de vervolgfuncties zoals opgenomen in artikel 3.7.3. en artikel 3.7.4. De planregels volgen het provinciaal ruimtelijke beleid, waaronder de "ruimte-voor-ruimte-regeling", waarbij woningbouw mogelijk is indien de agrarische bedrijfsvoering is gestaakt en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Indien aan de regeling kan worden voldaan kan er woningbouw op het perceel gerealiseerd worden. Hiervoor zal wel een aparte ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden. Deze regeling is ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan.
- Op pagina 69 van de toelichting is niet beschreven dat het eenvoudiger wordt op een paardenhouderij te hebben. In de toelichting is beschreven dat we in het nieuwe bestemmingsplan regels hebben toegevoegd om de leesbaarheid van het bestemmingsplan te verbeteren en om een beter beeld te kunnen geven wat onder een paardenhouderij kan worden verstaan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een versoepeling of verruiming van de regels zowel ten aanzien van activiteiten als ten aanzien van bouwmogelijkheden ter plaatse van een paardenhouderij. Voor verdere context verwijzen we naar de beantwoording onder 2.4.
- De standaardregeling is bedoeld om te voorkomen dat monumentale en karakteristieke bebouwing zomaar wordt gesloopt. Het betreft hier een regeling om cultuurhistorie te beschermen.

#### **2.6 [REDACTED] (reactie ontvangen per mail d.d. 13 september 2019)**

##### *Samenvatting*

De opstapplaats van Rederij de Kampioen in de sluiskom is niet benoemd in paragraaf 4.1 (milieuzonering) in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Via deze inspraakreactie wil de inspreker vragen om de opstapplaats te benoemen in de toelichting van het bestemmingsplan en te concluderen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

##### *Beantwoording*

De afstand van de opstapplaats tot de dichtstbijzijnde woning is ongeveer 22 meter. Voor een aanlegsteiger of opstapplaats is geen richtafstand opgenomen in de VNG-Handreiking. Voor een jachthaven geldt een richtafstand van 50 meter, maar dit is niet vergelijkbaar met onderhavige situatie. Het gaat hier uitsluitend om het in- en uitstappen van personen. Daarom wordt een richtafstand van 10 meter gehanteerd. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Voor de gebruiksmogelijkheden van de Vecht en de realisatie van aanlegsteigers en opstapplaatsen verwijzen wij naar het bestemmingsplan De Vecht. Het bestemmingsplan Nieuwersluis heeft geen betrekking op de Vecht zelf.

Op 29 januari 2020 hebben wij inspreker een tussenbericht met betrekking tot de inspraakreactie op het bestemmingsplan Nieuwersluis gestuurd. De inspraakreactie hangt namelijk sterk samen met de mogelijkheden die geboden worden op de Vecht. Daarom hebben wij inspreker er op geattendeerd dat de gemeente Stichtse Vecht momenteel ook het bestemmingsplan Ligplaatsen De Vecht in ontwerp ter inzage ligt. Hierin worden de gebruiksmogelijkheden van de Vecht geregeld. Onder andere de opstapplaatsen.

## 3 Overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis is aan de volgende instanties en organisaties toegezonden:

3.1	Provincie Utrecht	[REDACTED]
3.2	Waternet	[REDACTED]
3.3	Gasunie	[REDACTED]
3.4	VRU	[REDACTED]
3.5	Natuurmonumenten	[REDACTED]
3.6	Dorpsraad "Nieuwersluis Bestaat"	[REDACTED]
3.7	Vechtplassencommissie	[REDACTED]
3.8	Rijkswaterstaat	[REDACTED]

Van zeven instanties hebben wij een reactie ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan. Alleen van Rijkswaterstaat hebben wij geen reactie mogen ontvangen. De ontvangen reacties worden hier samengevat en beantwoord.

### 3.1 Provincie Utrecht (reactie ontvangen per mail d.d. 22 augustus 2019)

#### *Samenvatting*

De provincie Utrecht heeft zich in haar reactie voornamelijk toegespitst op de onderdelen cultuurhistorie en water. In de inspraakreactie worden suggesties gedaan om de plantoelichting en planregels voor wat betreft de cultuurhistorische waarden te versterken. Daarnaast doet de provincie Utrecht ook enkele voorstellen om de plantoelichting (paragraaf 2.4.2.) voor wat betreft "water" te verbeteren.

#### *Beantwoording*

Wij hebben de aanbevelingen voorgelegd aan diverse collega's binnen onze organisatie. Wij komen tot de conclusie dat de opmerkingen relevant zijn en van toegevoegde waarde zijn voor een volledige plantoelichting. Wij zijn daarom voornemens om de tekstvoorstellen van de provincie Utrecht over te nemen. De overlegreactie van de provincie geeft aanleiding om het plan aan te passen voor wat betreft het onderdeel cultuurhistorie.

Daarnaast zijn er ook opmerkingen gemaakt met betrekking tot de bestemming en functie water. Het is lastig om de achtergrond van deze opmerkingen en de relatie tot het bestemmingsplan volledig op te maken. Daarnaast is er een zekere overlap (en verwijzing) naar regelgeving van Waternet. Waternet heeft echter geen aanleiding gezien opmerking te maken. Daarom zullen wij de opmerkingen van de provincie Utrecht die verwijzen naar Waternet niet overnemen. Opmerken over de Vecht vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Bepalingen over de Vecht zullen opgenomen worden in het bestemmingsplan "Ligplaatsen De Vecht".

### 3.2 Waternet (reactie ontvangen per mail d.d. 27 augustus 2019)

#### *Samenvatting*

In de reactie geeft Waternet aan geen opmerkingen te hebben met betrekking tot het plan.

#### *Beantwoording*

Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan. De overlegreactie van Waternet heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### 3.3 Gasunie (reactie ontvangen per mail van d.d. 5 juli 2019)

#### *Samenvatting*

De Gasunie heeft aangegeven dat het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de

Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

#### *Beantwoording*

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. De overlegreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### **3.4 Veiligheidsregio Utrecht – VRU (schriftelijke reactie ontvangen van 13 augustus 2019)**

#### *Samenvatting*

In de reactie adviseert de VRU in de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de Rijksweg A2 Amsterdam-Utrecht, het Amsterdam Rijnkanaal en de spoorlijn Breukelen – Amsterdam, alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied in het kader van de verantwoording van het groepsrisico. Het advies heeft betrekking op vier onderdelen:

- Verantwoording van de hulpverlening en de voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
- Zelfredzaamheid;
- Toekomstige voorschriften in de omgevingsvergunning activiteit bouwen;
- Toekomstige voorschriften in de omgevingsvergunning activiteit bouwen ten tijde van een plasbrand.

#### *Beantwoording*

De Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) heeft de reactie van de VRU beoordeeld. Een deel van de reactie van de VRU is gericht op uitvoering. Deze opmerkingen krijgen geen plek in het bestemmingsplan maar zullen wel meegenomen worden bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Voor wat bestrijding en zelfredzaamheid adviseert de ODRU de toelichting (paragraaf 4.5) aan te vullen. De ODRU heeft hiervoor een tekstvoorstel opgenomen waarin het advies van de VRU is verwerkt. Wij zullen het tekstvoorstel van de ODRU overnemen.

De overlegreactie gevolgen voor de plantoelichting van het bestemmingsplan.

### **3.5 Natuurmonumenten (reactie ontvangen per mail d.d. 22 juli 2019)**

#### *Samenvatting*

Natuurmonumenten geeft complimenten voor het bestemmingsplan en het proces. Natuurmonumenten is akkoord met de bestemming van het fort en de bijbehorende planregels. In de plantoelichting wordt het fort aangeduid als een voor (ernstige) bodemverontreiniging verdachte locatie. Natuurmonumenten deelt dit standpunt niet en heeft een drietal bestaande bodemonderzoeken aangeleverd om dit te onderbouwen.

#### *Beantwoording*

De gemeente Stichtse Vecht heeft in 2015 gebiedsspecifiek grondstromenbeleid met bijbehorende bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Nota Bodembeheer is het beleidskader beschreven en zijn de gebiedsspecifieke regels uitgewerkt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar deze bodemkwaliteitskaart maar ook een overzicht van locaties waar activiteiten daadwerkelijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. Voor het fort betreft de locatie met code UT032900016 aan de Rijksweg 7B te Nieuwersluis.

De Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) heeft de bodemonderzoeken zoals aangeleverd door Natuurmonumenten ontvangen en beoordeeld. Zij komen tot de conclusie dat de onderzoeken weliswaar aanknopingspunten bieden voor een genuanceerder beeld maar dat de resultaten van de drie bodemonderzoeken géén aanleiding geven voor verandering van het algemene beeld van de bodemkwaliteit. De drie bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden op relatief kleine deellocaties binnen een geval van (ernstige) bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming (Wbb) en geven daardoor geen volledig beeld. Bij het eerstgenoemde bodemonderzoek wordt de sterke verontreiniging in de grond zelfs bevestigd, terwijl bij de andere twee bodemonderzoeken slechts lichte verontreinigingen zijn gemeten. De ODRU adviseert het algemene beeld over de bodemkwaliteit te handhaven. Wij nemen dit advies over.

De overlegreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### **3.6 Dorpsraad “Nieuwersluis Bestaat” (reactie ontvangen per brief d.d. 30 september 2019)**

#### *Samenvatting*

Het bestuur van “Nieuwersluis Bestaat” is van mening dat het proces goed en prettig is verlopen. Het is een voorbeeld hoe de gemeente burgers kan betrekken in een proces door -tijdig- het gesprek aan te gaan en goede informatie te geven. Het BP Nieuwersluis is in openbare bijeenkomsten aan de bewoners toegelicht en alle bewoners hebben de mogelijkheid gehad hun situatie persoonlijk door te spreken in een 10-minuten-gesprek. Als bestuur van de Vereniging Nieuwersluis Bestaat is hier voor hen inhoudelijk geen rol; de leden hebben de ook niet gevraagd om inhoudelijk hierin een rol te spelen.

#### *Beantwoording*

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. De overlegreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### **3.7 Vechtplassencommissie (reactie ontvangen per brief d.d. 9 september 2019)**

#### *Samenvatting*

De Vechtplassencommissie (VPC) geeft aan blij te zijn met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. De VPC is positief over het voorliggende bestemmingsplan. Zo onderschrijft de VPC het uitgangspunt dat bewoners en bedrijven op eigen perceel moeten voorzien in de parkeerbehoefte. Ook staan zij achter de mogelijkheden die geboden worden voor functieverandering ter plaatse van het landbouwmechanisatiebedrijf, mits de cultuurhistorische waarden in stand gehouden worden.

Voor het overige bestaat de reactie van de VPC uit een aantal aanbevelingen. Deze aanbevelingen worden kort samengevat:

- In hoofdstuk 2.5.3. van de plandoelstelling ontbreekt dat de gemeente kiest voor het ontwikkelen van kwaliteitstoerisme;
- De VPC heeft moeite met de keuze om de rivier De Vecht in een apart bestemmingsplan op te nemen. Dit heeft volgens hen negatieve gevolgen voor de leesbaarheid van het bestemmingsplan en de eenduidigheid van de begrippen en regels. De VPC adviseert de regels en begrippen van de verschillende bestemmingsplannen verder te harmoniseren. De VPC doet enkele voorstellen voor verdere aanvulling van de planregels.

#### *Beantwoording*

Het bestemmingsplan betreft de actualisatie van het bestemmingsplan Nieuwersluis. Daarmee willen wij voorzien in een actueel planologisch-juridisch toetsingskader dat voldoet aan de huidige regels voor het opstellen van een bestemmingsplan. Hoewel elk bestemmingsplan zijn eigen plangebied en daarmee karakteristieke eigenschappen heeft willen ook wij uiteraard een zo eenduidig plan maken waarbij de planregels, met uitzondering van specifieke situaties, aansluiten op de planregels van andere bestemmingsplannen. Wij zullen de aanbevelingen ter harte nemen en het bestemmingsplan nogmaals doorlopen.

Eventuele aanpassingen aan het bestemmingsplan zullen als ambtshalve wijzigingen opgenomen worden in de "Staat van wijzigingen".

### **3.8 Rijkswaterstaat**

Rijkswaterstaat heeft gedurende de daarvoor bedoelde termijn geen inspraakreactie kenbaar gemaakt. Wij gaan er daarmee van uit dat het bestemmingsplan voor Rijkswaterstaat geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Gedurende de ter inzage legging van het bestemmingsplan is er wel contact geweest met Rijkswaterstaat voor wat betreft de golfslag van vaartbewegingen op het Amsterdam-Rijnkanaal ter plaatse van de woonschepen in de Nieuwe Wetering. Tijdens de 10-minuten-gesprekken hebben vele bewoners aangegeven hinder te ervaren van de hogere golfslag in de Nieuwe Wetering als gevolg van een toenemende aantal vaarbewegingen op het Amsterdam-Rijnkanaal door grotere vrachtschepen. Rijkswaterstaat, Waternet, gemeente en



## 4 Ambtshalve wijzigingen

Het voorontwerpbestemmingsplan kan aanleiding geven tot het maken van ambtshalve opmerkingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die losstaan van de overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. In dit hoofdstuk worden de ambtshalve wijzigingen besproken. Deze zijn verdeeld in drie onderdelen: regels, toelichting en verbeelding.

### 4.1 Regels

1. Bij nadere bestudering van de planregels is gekeken dat er verschillende tekstuele onvolkomenheden zijn achtergebleven in het voorontwerp. Daarbij gaat het om verschrijvingen of het achterwege laten van hoofdletters. Ten behoeve van de leesbaarheid worden de planregels hierop aangepast.
2. Definitie 1.17: De bewoording "(versie 3.1)" wordt geschrapt om zo de laatste versie van de Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie te gebruiken.
3. Definitie 1.38: gestructureerd wordt vervangen door structureel.
4. Definitie 1.56: het jaagpad komt wel terug in de definitie maar niet in de regels van het bestemmingsplan. Er wordt een aanduiding opgenomen op de verbeelding waar ook in de regels naar verwezen zal worden.
5. Definitie 1.73: "waar naar training" wordt vervangen door "waar naast training". Hier zal tevens aan toegevoegd worden dat sprake kan zijn van hobbymatig gebruik.
6. Definitie paardenbak: hier wordt toegevoegd "Een paardenbak mag niet gebruikt worden als dierenverblijf als bedoeld in de wet Geurhinder en veehouderij".
7. Definitie 1.62 onder b. de bewoording "direct aan de rivier" is mogelijk onvolledig. Dit wordt aangevuld met direct aan de rivier De Vecht of de Nieuwe Wetering.
8. Definitie 1.85 conform bestemmingsplan "Ligplaatsen De Vecht" vervangen in "een drijvende of boven water aangebrachte constructie waarop gelopen kan worden, bedoeld om vaartuigen aan af te meren".
9. Definitie 1.91: aan de eerste zin wordt toegevoegd: evenwijdig gelegen aan de weg waarop de bestaande ontsluiting van het hoofdgebouw naar het openbaar gebied plaatsvindt.
10. Een definitie van een hobbymatige agrarische activiteiten ontbreekt. Het bestemmingsplan zal voorzien worden van een dergelijke bestemming.
11. De volgende definitie wordt opgenomen ten behoeve van "Kleinschalige verblijfsrecreatie": recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatieverblijven, al dan niet in bestaande bebouwing, op gronden met een andere hoofdfunctie.
12. De volgende definitie wordt opgenomen ten behoeve van "Voormalig agrarisch bedrijf": een agrarisch of inmiddels niet meer agrarisch bouwperceel waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend, waarvan de bedrijfsbebouwing nog geheel of gedeeltelijk aanwezig is.
13. Bij wijze van meten staat "ondergeschikte bouwdelen" en "algemene bepaling". Deze twee bepaling zijn nagenoeg overeenkomstig. Er zal gekeken worden of er één regeling kan worden opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.
14. Er ontbreken artikelnummers bij de verschillende onderdelen van de wijze van meten (artikel 2). Deze moeten wellicht worden toegevoegd om de leesbaarheid van de planregels te verbeteren.
15. Artikel 2. onder b wordt vervangen door: "b. indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst of de gronden waar het bouwwerk komt zichtbaar lager ligt dan de weg, de door burgemeester en wethouders bij aanvang van de werkzaamheden vastgestelde hoogte van het terrein":
16. In artikel 3.1, titel en aanhef, ontbreekt de toevoeging "landschapswaarden". Nu staat er alleen "agrarisch met waarden";
17. Regel 3.1. onder b wordt tekstueel aangepast in "ter plaatse van de aanduiding "fruitteelt" zijn ten behoeve van fruitteelt tevens boog- en gaaskassen toegestaan".
18. Regels 3.1 onder c: "met behoud" wordt vervangen door "het behoud".

19. In artikel 3.2 onder a komt te vervallen: met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.
20. Aan artikel 3 wordt de volgende afwijkingsbevoegdheid toegevoegd:  
*Oprichten andere bouwwerken buiten bouwvlak*  
 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2 onder a ten behoeve van het oprichten van andere bouwwerken buiten het bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:  
 a het betreft uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming;  
 b het betreft uitsluitend andere bouwwerken die in het kader van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;  
 c de hoogte van de andere bouwwerken, waaronder erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;  
 d bruggen mogen uitsluitend worden gebouwd met een maximale breedte van 6 m en uitsluitend ter plaatse van reeds aanwezige oeververbindingen ter vervanging, herstel of verbetering, dan wel ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven;  
 e andere bouwwerken in de vorm van oeverbeschoeiingen dienen gelijk te zijn aan het streefpeil;  
 f de landschappelijke en cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
21. In artikel 3.2 tabel wordt de inhoud van een agrarische bedrijfswoning vergroot naar 800m<sup>3</sup>.
22. In artikel 3.2 onder a dient de bij de uitzonderingen "schuilhut" te worden toegevoegd.
23. In de tabel van artikel 3.2. onder b moet de "schuilhut" verwijderd worden. Vervolgens dient er een aparte bouwregel opgenomen te worden die verwijst naar de mogelijkheid op per functieaanduiding maximaal één schuilhut te realiseren conform de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte.
24. In de tabel van artikel 3.2. onder b wordt toegevoegd de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Alle agrarische bedrijfswoningen zijn namelijk voorzien van een maximale goot- en bouwhoogte.
25. In de tabel van artikel 3.2. onder b wordt overkappingen als aparte categorie geschrapt en worden overkappingen toegevoegd bij "bijgebouwen bij de bedrijfswoning".
26. In de tabel van artikel 3.2. onder b wordt "overige" toegevoegd voor bouwwerken geen gebouwen zijnde paardenbakken en terrein- en erfafscheidingen, "gelegen achter de voorgevelrooilijn". Schuingedrukt wordt toegevoegd.
27. In artikel 3.2.c is de bewoording "woning" vervangen door "bedrijfswoning" (2x).
28. Artikel 3.3.2 onder a en e worden samengevoegd tot één artikel. Onder artikel 3.3.2 onder a wordt opgenomen: "de kuilvoerplaten worden binnen het bouwvlak dan wel direct grenzend aan het bouwvlak gerealiseerd".
29. Ter verduidelijking van artikel 3.3.2 wordt een definitie van "kuilvoerplaat" als "agrarische bedrijfsvoorziening in de vorm van een gesloten vloer met eventueel een (doorgaans betonnen) keerwand van maximaal 3 m hoog ten behoeve van opslag van veevoeder (hooi, stro, gras e.d. al dan niet in verpakte vorm)", toegevoegd aan de begripsbepaling.
30. In artikel 3.3.2, wordt onder "f" toegevoegd dat de hoogte van een keerwand van de kuilvoerplaat maximaal 3 meter mag bedragen.
31. Artikel 3.5.1. onder 11 heeft betrekking op "kleinschalige kamperen". Ook in de tabel en in de verwijzingen onder de tabel zijn regels opgenomen ten aanzien van kleinschalig kamperen. Om de leesbaarheid te vergroten wordt voorgesteld om deze regels tot één planregel samen te voegen. Deze luidt als volgt:  
*Artikel 3.5.1 onder b: "het bevoegd gezag kan voor de duur dat de agrarische functie wordt uitgeoefend afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 en artikel 3 lid 4 ten behoeve van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:*  
 a. kleinschalig kamperen uitsluitend toegestaan is in de periode 15 maart tot en met 31 oktober  
 b. het aantal kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 25 per agrarisch bouwperceel;  
 c. kleinschalig kamperen voor meer dan 15 plaatsen alleen is toegestaan in situaties waar-

*bij hinder naar het oordeel van het college voor de directe omgeving niet optreedt;*  
*d. de kampeermiddelen bezitten een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans en dergelijke);*  
*e. de afstand van kampeermiddelen tot geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt ten minste 50 m;*  
*f. ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing dient een beplantingsplan te*  
*g. kleinschalig kamperen is niet toegestaan ten behoeve van permanente bewoning of huisvesting van (tijdelijke) werknemers.”*

32. De verwijzing naar kleinschalig kamperen wordt uit de tabel verwijderd.
33. Artikel 3.5.1. onder b wordt artikel 3.5.1. onder c.
34. De titel van artikel 3.7.2 is aangepast, "... naar de bestemming "Wonen".
35. In artikel 4.1 onder a wordt het woord "tevens" geschrapt
36. In artikel 4.2.1. wordt "gronde" vervangen "gronden".
37. In artikel 4.2.2 wordt de titel gewijzigd in "Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen, ten behoeve van Bedrijfswoningen".
38. In artikel 4.2.3. onder a lid 1 wordt vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel vervangen voor "voor de voorgevelrooilijn".
39. In artikel 4.2.3. onder b wordt aangepast in "de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 6 meter".
40. Artikel 4.5 betreft een wijzigingsbevoegdheid. De omschrijving wijkt echter af van de omschrijving van eerdere wijzigingsbevoegdheden (artikel 3). Om de leesbaarheid van het bestemmingsplan te verbeteren en de uniformiteit te vergroten wordt voorgesteld om de omschrijving als volgt aan te passen: *Burgemeester en wethouder zijn bevoegd de binnen de bestemming "Bedrijf" opgenomen bouwvlakken en bijbehorende bouwhoogten te wijzigen danwel de volledige bestemming "Bedrijf" in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat: .....*
41. Artikel 4.5 wordt de volgende voorwaarde toegevoegd: de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen en wordt voldaan aan de parkeernormen in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 26 lid 2.1 parkeernormen.
42. Artikel 5.4.1 gaat in op parkeervoorzieningen. Met betrekking tot de bestemming "Groen" heeft dit vooral betrekking op het realiseren van parkeerplaatsen. Voorgesteld wordt om artikel 5.4.1 volledig te laten vervallen en onder artikel 5.1 onder f naast in- en uitritten tevens op te nemen; "parkeerplaatsen".
43. In artikel 6.1 onder a wordt aangegeven welke horeca categorieën mogelijk zijn. Deze zijn echter niet gekoppeld aan een aanduiding op de verbeelding. Dit zal nog aangevuld moeten worden.
44. Artikel 6.3 betreft een wijzigingsbevoegdheid. De omschrijving wijkt echter af van de omschrijving van eerdere wijzigingsbevoegdheden (artikel 3). Om de leesbaarheid van het bestemmingsplan te verbeteren en de uniformiteit te vergroten wordt voorgesteld om de omschrijving als volgt aan te passen: *Burgemeester en wethouder zijn bevoegd de binnen de bestemming "Horeca" te wijzigen" in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat: .....*
45. Aan artikel 6.3 wordt de volgende voorwaarde toegevoegd: de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen en wordt voldaan aan de parkeernormen in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 26 lid 2.1 parkeernormen.
46. In artikel 6.3.b wordt de lengtemaat "50 m" vervangen door de oppervlaktemaat "50 m<sup>2</sup>".
47. In artikel 8.1 onder i en artikel 8.4.1.a onder 1 wordt parkeervoorzieningen aangepast in parkeerplaatsen.
48. In artikel 8.1 onder g wordt "zijn" verwijderd.
49. In artikel 8.1 onder h wordt toegevoegd "is gezamenlijk tevens ..... toegestaan".
50. Artikel 8.3.2. verwijst in afwijking van andere planregels niet naar de parkeernormen in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 26 lid 2.1. "parkeernormen". Dit zal aangepast worden om de leesbaarheid te verbeteren.
51. Artikel 8.4.3. onder a lid 4 wordt geschrapt

52. In artikel 9.1 onder f wordt “parkeervoorzieningen” vervangen door “parkeerplaatsen”.
53. Aan artikel 9.2.2 word toegevoegd: “d. in afwijking van artikel 9.2.2. onder a mag de hoogte van een toegangshek niet meer dan 3 meter bedragen.”
54. Aan artikel 9.2.2. onder b lid 1 kan worden geschrapt.
55. Aan artikel 9.3.1.a wordt toegevoegd: “, met uitzondering van zwemmanifestaties met een maximum van 12 dagen per jaar.”
56. In artikel 10.1 onder c wordt het woord: uitsluitend verwijderd.
57. In artikel 10 1 onder a t/m f wordt de doortelling aangepast. Er staat nu twee keer artikel 10 lid 1 onder c.
58. In artikel 10 .1 onder d wordt parkeervoorzieningen gewijzigd in parkeerplaatsen.
59. In artikel 10.1 wordt als lid g toegevoegd: paden, wegen, in- en uitritten.
60. In artikel 10.2.1. onder a wordt het woord regel vervangen door regels.
61. Artikel 10.2.1. onder a lid 1 wordt gewijzigd in: “gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen een bouwvlak”
62. Artikel 10.2.1. onder a lid 3 wordt het woord “verbeeldig” aangepast in “verbeelding”.
63. In artikel 10.2.3. onder a lid 3 wordt “en in de directe nabijheid van het Fort” geschrapt. Binnen “erf” en overige gronden mag de bouwhoogte 2 meter bedragen.
64. In artikel 11.1 wordt toegevoegd: terrassen.

#### **4.2 Verbeelding**

In de bijlage: Aanpassingen ambtshalve wijzigingen verbeelding bestemmingsplan Nieuwersluis zijn de onderstaande wijzigingen weergegeven.

1. Binnen het totale agrarisch bouwvlak van het perceel Rijksstraatweg 47 is per abuis een goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 3 m en 6,5 m. Dit had beperkt moeten blijven tot de functieaanduiding van de bedrijfswoning.
2. De zijdelingse aanbouw op het perceel Rijksstraatweg 60 lijkt nog deels te liggen op gronden met de bestemming “groen”. Het volledige bouwwerk moet echter gelegen zijn binnen de woonbestemming.
3. Tegenover Zandpad 6 t/m 9 wordt een smalle strook in de bestemming “Groen” gewijzigd in de bestemming “Verkeer”. Dit sluit beter aan bij het feitelijke gebruik als informele parkeervoorziening.
4. De inpassingsplannen aan de Mijndensedijk 34/36 en Mijndensedijk 60 vallen ten onrechte buiten de dubbelbestemming beschermd dorpsgezicht. Het agrarisch bouwvlak dat is toegevoegd aan het plangebied valt hier terecht wel buiten.
5. Ter plaatse van de “schuilhutten”, op de agrarische bestemming, dient het agrarisch bouwvlak te worden verwijderd zodat alleen de functieaanduiding op de verbeelding wordt weergegeven.
6. De weilanden achter het fort hebben de dubbelbestemming NNN terwijl deze niet gelegen zijn in het gebied dat door de provincie Utrecht als zodanig is aangewezen.
7. Het aantal woningen in de bouwvlakken is niet weergegeven. In de regels van artikel 13 is opgenomen dat het aantal woningen maximaal 1 mag bedragen tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Het aantal woningen is echter niet op de bouwvlakken aangegeven.
8. Op het perceel Rijksstraatweg 17 ontbreekt een deel van het bouwvlak, grenzend aan de openbare weg. Het bouwvlak dient hier verruimd te worden.
9. Het is onduidelijk welke functionaliteit gekoppeld is aan de stippellijn (functieaanduiding) aangrenzend aan de speeltuin in de Stationsweg.
10. De aanduiding “speeltuin” en de bestemming groen moeten het volledig kadastraal perceel 1417 beslaan.
11. De goot- en bouwhoogte van Rijksstraatweg 35 (Hotel) komen niet overeen met verleende vergunning. De goot- en bouwhoogte moeten gewijzigd worden in 7.1 m en 11.4 m.
12. De goothoogte in de maatvoeringsaanduiding ter plaatse van Mijndensedijk 34-36 dient gewijzigd te worden in 5.2 m. Daarnaast valt een deel van het bouwvlak buiten deze aan-

duiding. Het deel van het bouwvlak dat gelegen is buiten de huidige aanduiding moet voorzien worden van een maximale bouwhoogte van 4 meter.

13. Ambtshalve is gebleken dat de “waterkering” niet door de kern Nieuwersluis gaat maar er omheen. Dat betekent dat een deel van de aanduiding ten onrechte op de plankkaart is opgenomen.

### 4.3 Toelichting

#### **Recreatie**

*Paragraaf 2.5.3 van de toelichting, thema recreatie, is inmiddels verouderd. De paragraaf kan vervangen worden door het volgende tekstvoorstel.*

#### *2.5.3 Waardevol Toerisme Stichtse Vecht 2021-2023*

*Het Beleidsplan Waardevol Toerisme Stichtse Vecht 2021-2023 vormt de actualisatie van het toeristisch-recreatief Beleidsplan Recreatie en Toerisme Water Verbindt (2014) van de gemeente Stichtse Vecht. Het is gedeeltelijk geschreven in de maanden voordat de coronacrisis toesloeg en gedeeltelijk tijdens de coronacrisis in 2020. Het werpt een blik op een gewenste gebalanceerde aanpak van toerisme in de gemeente Stichtse Vecht voor de periode tot 2030 met hierbij een concrete uitvoeringsagenda voor de jaren 2021, 2022, en 2023. Met een gebalanceerde aanpak bedoelen we dat de toeristisch-recreatieve ontwikkeling in balans dient te zijn met erfgoed, cultuur, natuur en leefbaarheid. We willen hierbij meer aandacht geven aan het verlichten van overlast en drukte. Separaat van het voorliggende beleidsplan is in 2020 een Herstelplan vastgesteld door het college van B&W met concrete projecten om het herstel van de toeristisch-recreatieve sector in Stichtse Vecht te steunen. Dit projectplan is in 2020 uitgevoerd. De verwachting is dat herstel van de coronacrisis voor de toeristisch-recreatieve sector ten minste tot en met 2022 zal duren.*

*Dit beleidsplan is vanuit een positieve blik opgesteld. Want ondanks de coronacrisis en ondanks een aantal zaken die verbetering verdienen, kunnen we dankzij het rijke cultureel erfgoed en de fraaie rivier de Vecht ontspannen in een van de mooiste gemeenten van Nederland. De inzet is om deze kwaliteiten te koesteren, deze waar mogelijk te versterken en tegelijkertijd oog te hebben voor het instandhouden van voldoende banen en bestedingen van recreanten en toeristen. Het beleidsplan borduurt voort op het Kompas voor Kwaliteitstoerisme dat lokale vertegenwoordigers in 2019 aan de gemeente hebben aangeboden. Verder kan het beleidsplan worden gezien als een lokale doorvertaling van het in 2018 verschenen landelijke Perspectief Nederland 2030 dat de provincies en het ministerie van EZK hebben omarmd. Hierin is de ambitie uitgesproken dat toerisme in 2030 van toegevoegde waarde is voor alle Nederlanders. De perceptie van overlast van bewoners wordt voor het eerst vroegtijdig betrokken in het beleid. Sommige bewoners van Nieuwersluis, Vreeland, Loenen aan de Vecht en Nigtevecht geven aan overlast te ervaren van drukte van bezoekers van mei tot en met september gerelateerd aan:*

- *Passantenverkeer van auto's, fietsers, wielrenners en motorrijders aan de oevers van de Vecht*
- *'Plasoverlast' van bootvaarders op de oevers van de Vecht*
- *Geluidsoverlast van passerende bootvaarders op de Vecht*
- *Ergernissen over de snelheid van varende boten op de Vecht*

*In de uitwerking naar concrete projecten wordt aandacht gegeven om deze ervaren overlast van bewoners te verlichten. Denk hierbij aan het voorzien in extra sanitaire voorzieningen nabij de Vecht, een campagne voor*

*hoffelijk gedrag van recreatievaarders en het opbouwen van een online druktemonitor om inzicht te krijgen in de*

*drukke en minder drukke bezoeklocaties op verschillende tijdstippen en mensen erop te attenderen dat ze ook naar minder drukke plekken kunnen gaan. De uitvoeringsagenda voor 2021, 2022 en 2023 voor dergelijke verlichtende maatregelen is in uiteengezet.*

*Het beleidsplan heeft als ambitie een toekomstbestendig behoud en ontwikkeling van Stichtse*

*Vecht als waardevolle toeristisch-recreatieve gemeente. Toekomstbestendig betekent hier dat het belang van bezoekers, bewoners en bedrijven in samenhang wordt gewogen. De doelstelling draagt hierdoor een samengesteld maatschappelijk en economisch karakter. Behalve het opbouwen van het aantal banen van voor de coronacrisis dienen recreatie en toerisme de komende jaren ook bij te dragen aan Stichtse Vecht als aantrekkelijke woon- en werkgemeente, behoud en ontwikkeling van cultuur, cultureel erfgoed en natuur, een vitaal platteland en aan duurzame vrijetijdsmobiliteit in Stichtse Vecht.*

*Op basis van interviews, trendanalyse, een goed bezochte thema-avond met bewoners, bedrijven en non-profitpartners en enkele klankbordsessies stelt het voorliggende Perspectief voor om beleid te gaan voeren aan de hand van leidende inhoudelijke principes en beleidsthema's. Deze inhoudelijke principes zorgen ervoor dat Stichtse Vecht de komende jaren toekomstbestendig en duurzaam ontwikkelt op het gebied van recreatie en toerisme. Zij moeten ervoor zorgen dat recreatie en toerisme zich ontwikkelen in een gewenste richting die past bij de aard en het karakter van Stichtse Vecht. Het gaat om de volgende leidende principes:*

- *Individueel bezoek staat voorop; groepsbezoek zullen we niet actief stimuleren.*
- *De focus ligt op bezoekers uit de directe regio, hoewel iedereen welkom is.*
- *Duurzame vormen van vrijetijdsmobiliteit, zoals fietsen en elektrisch varen, willen we actief ondersteunen.*
- *We hebben ook aandacht voor verblijfstoerisme in plaats van alleen voor dagbezoek. We faciliteren doordeweeks zakelijk bezoek om de piekbelasting van dagbezoek in het weekend aan te vullen.*

*De beleidsthema's waaraan de gemeente Stichtse Vecht prioritaire aandacht wil schenken zijn:*

- *Beleefbare kastelen en buitenplaatsen*
- *Beleefbare waterlinie (Nieuwe en Oude Hollandse Waterlinie)*
- *Duurzame vrijetijdsmobiliteit*
- *Buitenrecreatie*

*Door de focus de komende jaren op deze thema's te leggen, kiest de gemeente Stichtse Vecht voor een gebalanceerde toeristisch-recreatieve ontwikkeling, die past bij de kwetsbare kwaliteiten van de gemeente. Bovendien sluiten de leidende principes en de beleidsthema's inhoudelijk aan op het Kompas voor Kwaliteitstoerisme. De thema's 'beleefbare kastelen en buitenplaatsen' en 'beleefbare waterlinie' kennen een kleinschalig karakter en spreken kwaliteitsbezoekers aan. Het thema 'duurzame vrijetijdsmobiliteit' faciliteert initiatieven als elektrisch varen, kleinschalig varen, meer aandacht voor de (elektrische) fiets en mogelijk andere passende activiteiten. Het laatste thema 'buitenrecreatie' omvat de brede scope van inspanningen op het vlak van buitenrecreatie voor, zoals het voorzien in recreatiegebieden, wandel-, fiets- en vaarroutes (voor sloep).*

### **Provinciaal ruimtelijk beleid**

Inmiddels hebben de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening ter inzage gelegen. De ruimtelijke gevolgen zijn beperkt omdat het veelal om een beleidsneutrale omzetting van de bestaande provinciale structuurvisie en provinciale ruimtelijke verordening gaat. In het ontwerpbestemmingsplan zal een verwijzing gemaakt moeten worden naar de nieuwe beleidsstukken.

Het volgende tekstvoorstel zal opgenomen worden:

De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

#### **Slim combineren**

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. We combineren bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikke-

ling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

#### Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij vinden we voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren) zorgen we er juist voor dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

#### Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar we voor staan kunnen de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen we onze ambities bereiken. We voeren het beleid van de Omgevingsvisie uit met behulp van:

##### ■ de Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken. De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

##### ■ Programma's

Om het beleid uit te voeren hebben we niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij houden we ook rekening met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgen we ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

#### 4.4 Bijlagen

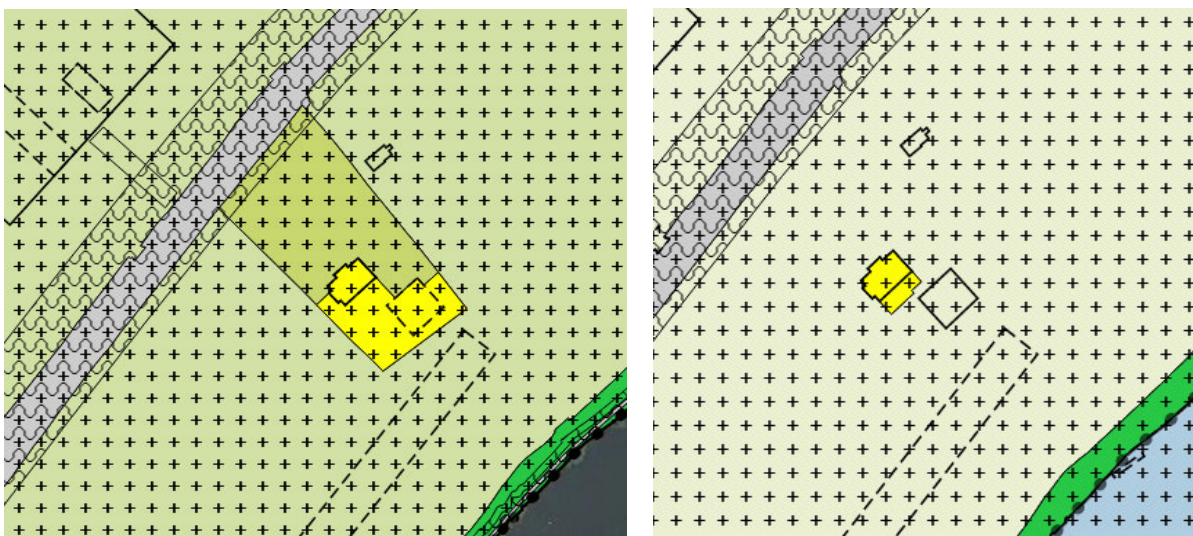
1. Ruimtelijke onderbouwing voor het perceel Mijndensedijk 49-51 zal worden toegevoegd.

## 5 Wijzigingen inspraak- en vooroverlegreacties.

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Kern Nieuwersluis zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht als gevolg van de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties.

### Rijksstraatweg 68 te Nieuwersluis

Conform de inspraakreactie zal de agrarische bestemming op het perceel gelegd worden zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat de tuinbestemming en woonbestemming uit voorontwerp bestemmingsplan komen te vervallen en een deel van de woonbestemming weer omgezet wordt naar agrarisch met bouwvlak.



Voorontwerpbestemmingsplan links, geldend bestemmingsplan rechts.

### 5.1. Mijndensedijk 49-51 te Nieuwersluis

De agrarische activiteiten op het perceel Mijndensedijk 49 en 51 zijn nu definitief beëindigd en de omliggende weidegrond is niet langer in eigendom. Dit betekent dat hier geen toekomstbestendig agrarisch bedrijf gevestigd kan zijn. Wij willen daarom meegaan met het verzoek van inspreker om het perceel een woonbestemming te geven. Dat betekent vervolgens wel dat we het gebruik van de huidige situatie, als woonbestemming, moeten vastleggen en voor de toekomst een mogelijkheid moeten opnemen om medewerking te kunnen verlenen aan de "ruimte-voor-ruimte-regeling" voor één extra woning.

#### Verbeelding

- De agrarische bestemming komt te vervallen en het perceel krijgt deels een woonbestemming en tuinbestemming. Voor het overige blijft de agrarische bestemming (zonder bouwvlak) gehandhaafd.
- Om duidelijk te maken dat dit bouwvlakken één geheel vormt, wordt er op de plankaart een verbindingsstreepje tussen de bestemmingsvlakken voor wonen geplaatst.
- Net als in de huidige situatie wordt het realiseren van een woning op het oostelijke deel uitgesloten. Hier komt een aanduiding "wonen-uitgesloten" (-w).
- De woonbestemming wordt in zijn geheel aangewezen als wijzigingszone, in het bestemmingsplan worden de bijbehorende regels opgenomen.
- Daarnaast wordt de woonbestemming aangeduid als "voormalig agrarisch bedrijf".





Woonbestemming (rood) en tuinbestemming (groen)

- De bestaande bedrijfswoningen Mijndensedijk 49 en 51 zullen bestemd worden als woningen, waarbij de bestaande hoogtematen en overige aanduidingen (behalve bedrijfswoning) blijven gehandhaafd.
- De woonbestemming van het perceel Mijndensedijk 47 wordt met vijf meter verlengd, in zuidelijke richting, zodat deze beter aansluit bij de feitelijke situatie en het gebruiksmogelijkheden van het perceel worden verbeterd.

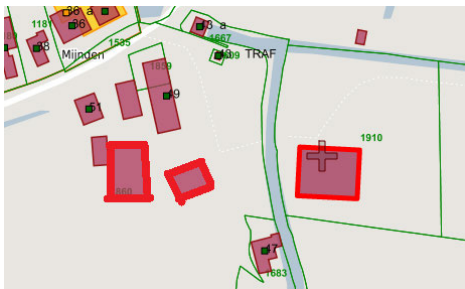
#### Planregels

- Voor de wijzigingszone wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke voorziet in de bouw van één extra woning binnen het westelijke bestemmingsvlak voor wonen, perceel met de bestaande woningen, als alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
- De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de bouw van één extra woning met een maximale inhoud van 800m<sup>3</sup>, een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter.
- Bijbehorende bouwwerken bij de woningen mogen 50m<sup>2</sup> bedragen zodat er voor drie woningen (twee bestaande en een nieuwe) gezamenlijk 150m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd kan worden.
- De woonbestemming op het oostelijke deel van het perceel (wijzigingszone) wordt omgezet naar de bestemming agrarisch met waarden-landschapswaarden, zonder bouwvlak.
- De bouwwerken landschappelijk worden ingepast en aangetoond is dat de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.
- Het bevoegd gezag wint, alvorens over de wijziging te beslissen op grond van een inrichtingsplan, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake, milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder artikel .. lid ... sub . wordt voldaan.
- Er dient te worden voldaan aan de parkeernormen in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 26 lid 2.1 parkeernormen.
- Het wijzigen van de bestemming mag geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.
- Er mag één extra in- en uitrit gerealiseerd worden.
- Tot de herinrichting van het perceel en de sloop van de bebouwing mag de stal gebruikt worden voor hobbymatig houden van dieren, een beroep-aan-huis en opslag. Het bedrijfsmatig houden van dieren is uitgesloten.
- In artikel 1 bergrippen wordt met betrekking tot voormalig agrarische bedrijf opgenomen: een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend, waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.
- In artikel 1.52 met betrekking tot het houden van paarden wordt aangevuld met: Het bevoegd gezag dient te beoordelen of het hobbymatig houden van dieren al dan niet overeenkomt met het bedrijfsmatig houden van dieren. Uit de jurisprudentie blijkt dat bij de vraag of de omvang van de activiteit vergelijkbaar is met een bedrijfsmatige activiteit onder andere bepaald wordt door:
  - de continuïteit van de activiteit (hoelang duurt de activiteit);
  - het winstoogmerk van de activiteit (verhouding tussen kosten en opbrengsten);
  - de hinder die de activiteit veroorzaakt;
  - de huisvesting van de dieren (zijn er speciale voorzieningen getroffen);
  - de commerciële doeleinden (worden er bijvoorbeeld advertenties gezet);
  - het gebruik / de aanwending van de dieren (voor hobby of eigen gebruik);

- de perceelgrootte;
- de omgeving waar dieren worden gehouden (in landelijk of stedelijk gebied).
- In artikel 1 wordt met betrekking de opslag van agrarische goederen opgenomen dat:

In de planregels komen de aanduiding “wonen-uitgesloten”, de wijzigingszone en de aanduiding “voormalig agrarisch bedrijf” komen terug in de planregels (artikel 1 en bestemmingsomschrijving).

Met betrekking tot de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing achten wij het verstandig om vooraf vast te leggen welke bedrijfsbebouwing gesloopt dient te worden om te kunnen voldoen aan de “ruimte-voor-ruimte-regeling”. Op de onderstaande afbeelding staan de bedrijfsgebouwen opgenomen die volgens ons voor sanering in aanmerking komen. In totaal gaat het om een oppervlakte van 1.027m<sup>2</sup>. Deze bebouwing moet gesloopt worden ten behoeve van de bouw van één extra woning binnen het wijzigingsgebied op het westelijke perceel.



*Te slopen bebouwing (rood omlijnd)*

#### *Toelichting*

In de toelichting van het bestemmingsplan zal opgenomen worden dat de bestemming is gewijzigd. We zullen het volgende tekstvoorstel opnemen:

#### Mijndensdijk 49 en 51

Op het perceel Mijndensdijk 49 en 51 was een kleine melkveehouderij gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd maar de bedrijfsbebouwing is nog niet gesloopt en de omliggende weidegronden zijn vervreemd. Het is duidelijk dat er op deze locatie geen “nieuwe” toekomstbestendige veehouderij gevestigd kan worden. Daarom is het niet wenselijk om de huidige agrarische bestemming, inclusief bouwvlak te handhaven. Via dit bestemmingsplan wordt daarom een woonbestemming op het perceel gelegd. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke het mogelijk maakt de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en één nieuwe extra woning te realiseren. Dit kan uitsluitend op hetzelfde perceel als Mijndensdijk 49 en 51. De beëindiging van het agrarische bedrijf op deze locatie heeft positieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Het aantal verkeersbewegingen over de Mijndensdijk wordt verminderd en door de bedrijfsbeëindiging neemt de stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000 gebied af. Het opnemen van een woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen voor gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

#### Stikstof

Op het perceel is een agrarische bedrijfsvoering beëindigd en daarmee is ook de stikstofdepositie afkomstig van deze bedrijfsvoering komen te vervallen. Dit heeft, gelet op de korte afstand tot het Natura 2000 gebied van de Oostelijke Vechtplassen, een gunstig effect op de natuurwaarden. De gemeente hecht veel waarde aan het gunstige effect dat deze verandering met zich meebrengt maar beschikt niet over de middelen om de kwaliteitswinst juridisch-planologisch te verankeren. De regelgeving wordt hoofdzakelijk op landelijk niveau bepaald en de uitvoering ligt bij de provincies. Het agrarisch bedrijf heeft in het verleden, via de provincie Utrecht, een vergunning gekregen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Wij zouden in het bestemmingsplan kunnen opnemen dat het beëindigen van het agrarisch bedrijf een gunstig effect heeft op de stikstofdepositie maar dit biedt geen enkele garantie voor wat betreft het verkrijgen van nieuwe omgevingsvergunningen in de toekomst. Desondanks zullen wij in de toelichting van het bestemmingsplan ingaan op de bestemmingswijziging en het positieve effect op de stikstofdepositie.

## 5.2 Mijndensedijk 53

### Verbeelding

- Ter plaatse van het atelier (1) mag ter plaatse van de maatvoerings- en functieaanduiding een gebouw worden opgericht van dezelfde omvang.
- Ter plaatse van het atelier wordt de aanduiding “wonen-uitgesloten” opgenomen om het gebruik als woning uit te sluiten. De functieaanduiding atelier wordt gewijzigd naar specifieke vorm van bedrijf - beroep-aan-huis en atelier.
- Ter plaatse van de hooiberg wordt de nadere aanduiding “hooiberg” en “opslag” opgenomen en een aanduiding “wonen-uitgesloten” om het gebruik als zelfstandige woning uit te sluiten.
- Ter plaatse van de aanduiding hooiberg (2) mag een gebouw opgericht worden met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 8,5 meter.
- Ter plaatse bestaande stal (3) mag binnen de functieaanduiding voor paardenhouderij een gebouw opgericht worden waarbij een maximale goothoogte van 2.65 meter en een maximale bouwhoogte van 8.35 meter geldt. Dit gebouw wordt tevens aangeduid als “wonen-uitgesloten” om het gebruik als zelfstandige woning uit te sluiten.
- Ter plaatse van de stapmolen en paardenbak (4) op gronden met een agrarische bestemming wordt een functieaanduiding aangebracht voor “stapmolen” en “paardenbak”.
- In artikel 3.3.3. onder a wordt toegevoegd uitsluitend binnen het bouwvlak *of daarvoor bedoelde aanduiding*.
- Ter plaatse van de historische wagenberging (5) wordt de tuinbestemming gewijzigd in een woonbestemming met functieaanduiding “historische wagenberging” en de aanduiding “opslag”. Hier mag een gebouw opgericht worden. Ter plaatse wordt ook de aanduiding “wonen-uitgesloten” opgenomen om het gebruik als zelfstandige woning uit te sluiten. De maatvoeringsaanduiding blijft ongewijzigd.
- Ter plaatse van de historische wagenberging heeft een deel van het perceel de bestemming “groen”. Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor openbaar groen en past niet bij het feitelijke gebruik. De bestemming groen zal gewijzigd worden in “agrarisch met waarden” met ter plaatse van nu nog de groenbestemming een aanduiding voor “landschapselement”.



Nummering bedoelde bouwwerken

### Planregels

- In de planregels (artikel 13) wordt opgenomen dat het atelier, ter plaatse van de aanduiding “beroep-aan-huis en atelier” bedoeld is voor het uitoefenen van een beroep aan huis dan wel atelier.
- In de planregels (artikel 13) wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding “hooiberg” een hooiberg aanwezig mag zijn waarbij het gaat om een half open constructie waarbij uitsluitend de begane grond omsloten mag zijn door wanden.
- In de planregels (artikel 13) wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding “paardenhouderij” een gebouw opgericht mag worden met een maximale oppervlakte van 266m<sup>2</sup> be-

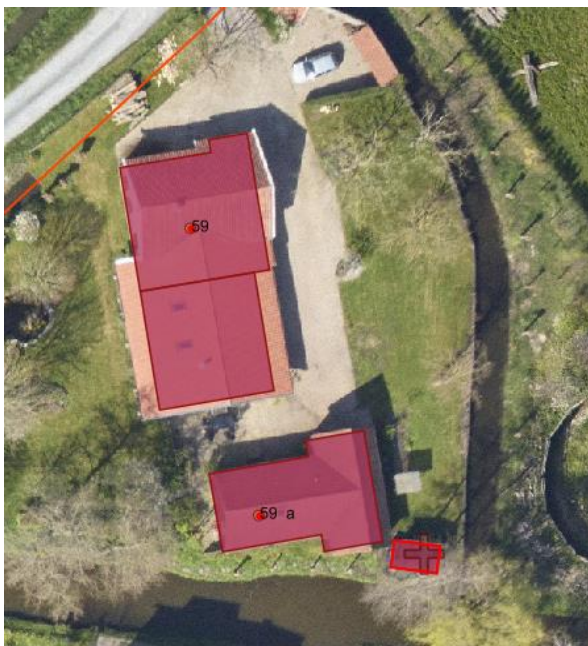
doeld voor de stalling van vee en de opslag van agrarische goederen en materiaal ten behoeve van het onderhoud en beheer van bijbehorende gronden.

- In de planregels (artikel 3) wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding “stapmolen” een stapmolen met een maximale bouwhoogte van 2,25 meter aanwezig mag zijn en ter plaatse van de aanduiding “paardenbak” een paardenbak aanwezig mag zijn.
- In de planregels worden in artikel 13 de aanduiding “opslag”, “wonen-uitgesloten”, beroep aan huis en atelier en in artikel 3 stapmolen en paardenbak opgenomen.
- Een stapmolen zal omschreven worden in artikel 1 als een ruimte in de vorm van een cirkel, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen, al dan niet door middel van aansturing via een computergestuurde bedieningskast.
- In de planregels (artikel 3) wordt met betrekking tot de aanduiding “landschapselement” op gronden met een agrarische bestemming opgenomen dat deze gronden zijn aangewezen voor opgaande beplanting in de vorm van een geriefbos.
- In artikel 1 met betrekking tot geriefbos opgenomen: een klein bos waar in vroeger tijden het hakhout vandaan werd gehaald dat in en rond het huis werd gebruikt.
- Met betrekking tot aanduiding “paardenhouderij” zal in de planregels worden opgenomen dat de gronden tevens bestemd zijn voor hobbymatige paardenhouderij activiteiten, waarbij maximaal 6 paarden, inclusief niet zelfstandige veulens, mogen worden gehouden waarbij de aansluitend agrarische gronden gebruikt mogen worden voor weiden van de paarden.
- In de planregels wordt bij artikel 1.9 onder h toegevoegd paardenhouderij: een agrarisch bedrijf waarbij het geheel of in overwegende mate gaat om het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden.
- In de planregels wordt bij artikel 3.1 opgenomen dat de gronden met een agrarische bestemming met waarden landschapswaarden tevens bedoeld zijn voor het weiden van (hobby)dieren.
- Onder artikel 3.1 onder e (voorontwerp) wordt toegevoegd *waarbij wordt gestreefd naar*
  - behoud van de openheid van de agrarische gronden;
  - behoud van de bestaande kavelsloten;
  - behoud van de historische verkavelingsstructuur.

### 5.3 Mijndensedijk 59

#### Verbeelding

Ter plaatse van het bijgebouw op de bestemming “tuin” ontbreekt de aanduiding met bouwhoogten om weer te geven dat hier een bestaand bijgebouw is gesitueerd. Dit is in afwijking met andere situaties binnen het plangebied. We stellen daarom voor om ook hier een aanduiding op te nemen waarbinnen een goothoogte van 2 meter en een bouwhoogte van 2,30 meter is toegestaan.



## 5.4 Cultuurhistorie

### Planregels

- Artikel 19.1 onder a wordt toegevoegd Oude Hollandse Waterlinie.

### Toelichting

De eerste alinea van paragraaf 2.3.4 wordt zodanig aangepast dat er geen sprake is van één rijksmonument, maar de NHW een enorme verzameling van rijksmonumenten is. Verder op in deze alinea zal voor wat betreft de verboden kringen aangevuld worden dat: In de Eerste verboden kring wordt uitsluitend in hout gebouwd; in de tweede verboden kring wordt hout met een stenen fundering gecombineerd. In de derde verboden kring werd meer toegestaan en kon bij oorlogsdreiging alles worden verwijderd, dit voor eigen risico van de eigenaar.

Met betrekking tot de tweede alinea van paragraaf 2.3.4 wordt met betrekking tot het aanwijzingprogramma opgemerkt dat de beschermende werking van (toekomstig) Werelderfgoed betekent dat de kernkwaliteiten van de NHW niet aangetast mogen worden. Die kernkwaliteiten bestaan uit het samenhangende systeem van strategisch landschap, militaire werken en waterstaatkundige objecten. Nieuwe ontwikkelingen mogen de visuele integriteit van de Linie niet aantasten.

In het bestemmingsplan moet ook de begrenzing uit het UNESCO nominatiedossier worden beschreven: <http://provincieutrecht.opendata.arcgis.com/app/b5974739d0664c4eb1faf10ac4ef38d5>). De begrenzing zal alsnog toegevoegd worden.

In paragraaf 2.3.4. zal ook het volgende tekstvoorstel opgenomen worden:

***De Oude Hollandse Waterlinie (OHW) is de eerste waterlinie die het economisch hart van ons land moest verdedigen en die in het Rampjaar 1672 in werking is gesteld. De OHW liep net als haar opvolger van de voormalige Zuiderzee naar de Biesbosch, echter via een westelijker tracé en veel minder uitgewerkt. De OHW leunde sterk op de vestingsteden met daartussen enkele eenvoudige veldschansen, aarden werken zonder bebouwing. Vesting Nieuwersluis en de vestingsteden Woerden en Oudewater maakten deel uit van deze waterlinie. Gezien het geringe aantal overgebleven schansen zijn slechts een enkele verdedigingswerken als de Linie van Linschoten in de PRS/PRV opgenomen. Het accent ligt hier op het benutten van meekoppelkansen om de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de werken te verbeteren.***

In bijlage 1 bij de toelichting dient het volgende tekstvoorstel opgenomen te worden

### **Oude Hollandse Waterlinie**

De Oude Hollandse Waterlinie ligt tussen de voormalige Zuiderzee en de Biesbosch. Het Utrechtse deel ligt ten oosten van de riviertjes 't Gein, de Amstel, de Kromme Mijdrecht en de Meije en beslaat het westelijk deel van de Lopikerwaard. Deze verdedigingslinie ligt geheel in het veengebied. Door de ruime aanwezigheid van water is hier volstaan met een gering aantal verdedigingswerken. De keten van inundatiegebieden vergde vele tientallen kilometers aan kades en watergangen. De Oude Hollandse Waterlinie leunde sterk op vestingsteden: Gorinchem, Nieuwpoort, Schoonhoven, Oudewater, Woerden, Nieuwersluis, Weesp, Naarden en Muiden. De liniesteden waren stervormige bolwerken met grachten en bastions. Daartussen lagen op strategische plekken veldschansen, aarden werken, voorzien van bastions en een gracht, maar zonder bebouwing. Het waren primitieve forten, bedoeld voor tijdelijke bezetting in tijden van oorlog. De contouren van deze forten en veldschansen zijn nog steeds terug te vinden in het landschap.

In 1672 werd de Oude Hollandse Waterlinie voor het eerst getest: een sterk Frans leger slaagde er niet in om er doorheen te komen. Omdat het middendeel van de linie zwakke plekken kende, verschoof hij aan het eind van de achttiende eeuw richting Utrecht. In 1795 bleek de linie niet bestand tegen strenge vorst die zelfs de grote rivieren deed bevriezen. Na de Franse tijd werd de landverdediging opnieuw georganiseerd en werd de Nieuwe Hollandse Waterlinie ten oosten van de stad Utrecht aangelegd.”

De legenda's van de kaartjes nummers 7 t/m10 missen ontbreken. Deze alsnog toegevoegd worden.

## 5.5 Water

## *Toelichting*

### Paragraaf 2.4

Het project 'Toekomstbestendig watersysteem Amsterdam Rijnkanaal en Noordzeekanaal wordt niet benoemd. De waterbeheerders brengen in samenwerking met provincie Utrecht en Noord Holland de randvoorwaarden van het watersysteem in beeld.

### Paragraaf 2.4.2

Art 2.2 Beschermingszone drinkwaterwinning (langs Amsterdamrijnkanaal en langs het afwateringskanaal aan de Oostkanaaldijk). Dit moet zijn artikel 1.11: Beschermingszone drinkwaterwinning van de PMV. De afstand is niet gespecificeerd. Dit betreft het oppervlaktewater zelf en een zone van 100 meter langs de waterkant aan beide zijden.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgelegd dat rekening gehouden moet worden met het drinkwaterbelang. Hoe, dat staat in de Handreiking ruimtelijke bescherming drinkwaterwinningen. Er ontbreekt een verwijzing naar de Handreiking ruimtelijke bescherming drinkwaterwinningen. Het Gebiedsdossier Nieuwersluis 2019 vormt de basis voor de gezamenlijke gebiedsaanpak. Graag een verwijzing naar de Gebiedsdossier Nieuwersluis 2019 opnemen. Dit omdat het innamepunt Nieuwersluis mogelijk in de toekomst vaker wordt ingezet voor de drinkwaterwinning. Dit als gevolg van de plannen om naast de Waterleidingplas ook de Loenderveense Plas Oost te betrekken bij het drinkwaterproductieproces. Hierbij zal naast Bethunepolderwater een grotere hoeveelheid water uit het Amsterdam-Rijnkanaal gebruikt moeten worden. Hierdoor krijgt het innamepunt van Nieuwersluis een nog grotere betekenis.

## **5.6 Externe veiligheid**

### *Toelichting*

Naar aanleiding van de reactie van de VRU heeft de ODRU de paragraaf voor externe veiligheid (4.5) aangepast. Wij zullen het volgende tekstvoorstel meenemen in het bestemmingsplan.

### **Kader**

#### Algemeen

*Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:*

- a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);*
- b. het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;*
- c. het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.*

*Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.*

*Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.*

*Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.*

Het beleid en de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Er is sprake van het realiseren van een verantwoorde situatie, waarbij een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen tot het normaal maatschappelijk risico wordt gerekend.

**Wet- en regelgeving**

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het **Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**. In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in het **Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)**. In het Besluit zijn risiconormen opgenomen. Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het **Besluit externe veiligheid buisleidingen (AMvB Buisleidingen)**.

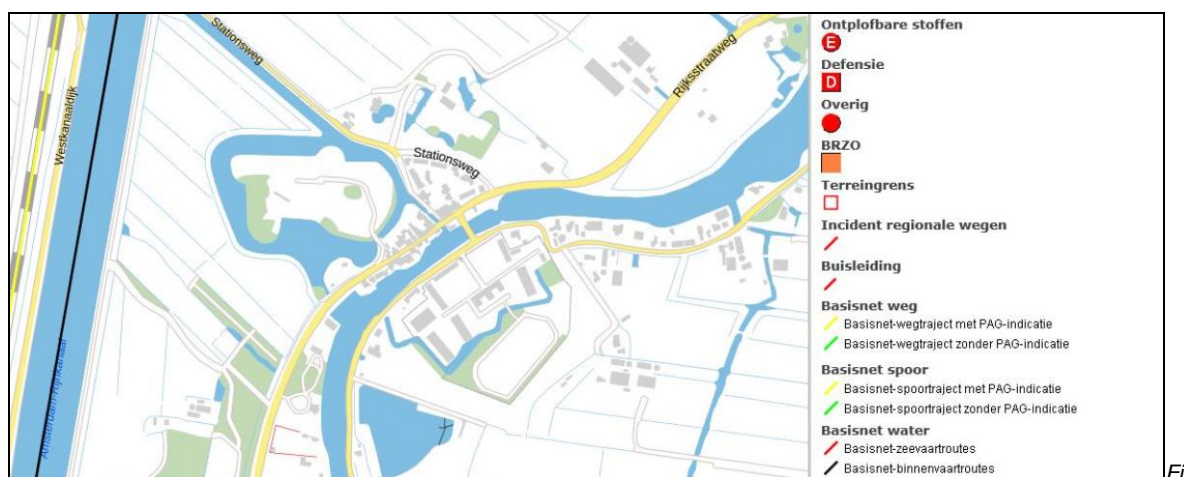
In de gemeente Stichtse Vecht is een **Omgevingsvisie Externe veiligheid** vastgesteld. In de deze visie staat beschreven op welke wijze verantwoording van externe veiligheidsrisico's in ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen plaatsvindt

De gevolgen van elektromagnetische straling worden zo veel als mogelijk beperkt met een beleidsadvies van VROM voor hoogspanningslijnen en door middel van het hanteren van blootstellingslimieten op grond van Europese regels voor antennes.

## Planspecifiek

### Algemeen

Een overzicht van eventuele risicobronnen in het plangebied kan worden verkregen via de provinciale risicokaart.



guur 11 - Uitsnede provinciale risicokaart

### Inrichtingen

In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Bevi. Het plan maakt deze bedrijven ook niet mogelijk. Daarnaast zijn in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontouren of het (groepsrisico) invloedgebied over het plangebied reikt.

### Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving

In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een overig veiligheidsrisico.

### Propaantanks

Propaantanks zijn in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht bekend in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst. Er kan reeds voldaan worden aan specifieke veiligheidswetgeving (in dit geval de afstanden volgens het Activiteitenbesluit). Er worden geen bestemmingen toegestaan die belemmeringen oproepen voor de veiligheidsafstanden van de propaantanks. Ruimtelijke regulering vanwege risico's is dan niet nodig.

### Transport van gevaarlijke stoffen

Wegen, spoorwegen en waterwegen met structureel en grootschalig transport van gevaarlijke stoffen liggen in de buurt van het plangebied. Zowel het Amsterdam Rijnkanaal, de spoorlijn Utrecht-Amsterdam/Schiphol als de rijksweg A2 zijn transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Er liggen geen plaatsgebonden risicocontouren over gevoelige woonbestemmingen in het plan. Vanwege het transport van (zeer) brandbare stoffen over het Amsterdam Rijnkanaal en (zeer) toxische stoffen over de spoorlijn Utrecht-Amsterdam/Schiphol en rijksweg A2 is het plangebied wel gelegen binnen het (groepsrisico) invloedsgebied van deze risicobronnen. In een enkel geval (bestemming aan de Stationsweg 26) bedraagt de afstand tot deze transportroutes minder dan 200 m. Gezien het consoliderende karakter van het planvoornemen zal dit plan niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Een berekening van de hoogte van het groepsrisico is niet vereist (artikel 8 lid 2, Besluit externe veiligheid transportroutes). Een beschouwing van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid', alsmede het inwinnen van advies van de Veiligheidsregio hieromtrent, is wel vereist (artikel 7 en 9, Besluit externe veiligheid transportroutes).

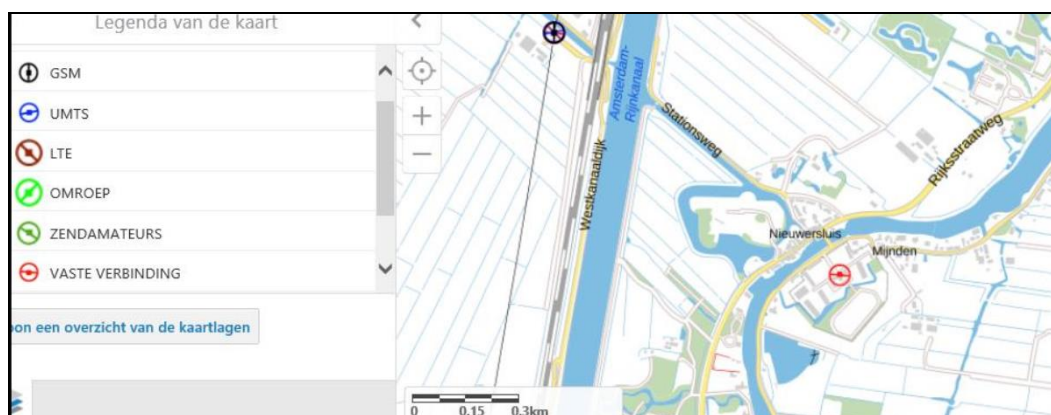
### Gemeentelijke route voor transport van gevaarlijke stoffen

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze lopen niet door het plangebied. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Stichtse Vecht is daarmee niet (meer) toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer (in dit plan) wordt daarmee dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico als gevolg van provinciale en gemeentelijke wegen niet noodzakelijk is.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

### Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) ligt er geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen in het plangebied waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Het lokale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied ook geen buisleidingen gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontouren of het (groepsrisico) invloedsgebied over het plangebied reikt.



Figuur 12: In het plangebied is een zendmast aanwezig (bron antenneregister.nl)



### Elektromagnetische straling

Uit de gegevens op de website van het antenneregister ([www.antenneregister.nl](http://www.antenneregister.nl)) blijkt dat in het plangebied een zendmast aanwezig is. Een straalverbinding, ook wel vaste verbinding of point-topoint-straalverbinding genoemd, is een communicatieverbinding die gebruikmaakt van radiogolven. Een vaste verbinding wordt altijd opgezet tussen twee vaste punten: een zend- en ontvangstantenne. Deze zijn bevestigd aan een mast of op een gebouw. Omroepen en providers maken vooral gebruik van deze verbindingen. In het bestemmingsplan is de vaste verbinding gelijk als in de bestaande situatie mogelijk gemaakt in de planregels. Er gelden geen overige randvoorwaarden of risico's die van toepassing zijn op het plan.

### **Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid**

Uit bovenstaande inventarisatie blijkt dat bij de Veiligheidsregio om advies moet worden ingewonnen inzake de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' in relatie tot het transport van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal, de spoorlijn Utrecht-Amsterdam/Schiphol en rijksweg A2. De Veiligheidsregio heeft haar advies beschreven in de brief met kenmerk 52497 en d.d. 13-8-2019 aan de gemeente Stichtse Vecht. Gezien het consoliderende karakter van het planvoornemen ziet de Veiligheidsregio geen aanleiding te adviseren over eventuele aanvullende maatregelen op het thema 'bestrijdbaarheid'. Op het thema 'zelfredzaamheid' adviseert de Veiligheidsregio:

- In, in de toekomst te verlenen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen, voorschriften op te nemen dat gebouwen waar mensen verblijven, indien uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem, deze eenvoudig uit te schakelen is;
- In, in de toekomst te verlenen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen, voorschriften op te nemen dat ten tijde van een plasbrand of (dreigende) BLEVE van het gebouw wegevlucht kan worden in de richting van de stralingsluwe zijde (veelal oostelijke richting) en dat aan de zijde van de risicobron zo weinig mogelijk glas wordt toegepast;
- Toekomstige bewoners te informeren over de mogelijke scenario's en de handelsperspectieven daarbij.

### **Conclusie**

Met in acht name van bovenstaande adviespunten van de Veiligheidsregio vormt externe veiligheid geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **5.7 Bodem**





























Voor de locatie van het fort zijn in het verleden drie bodemonderzoeken uitgevoerd aan de Rijksstraatweg 7b te Nieuwersluis (Fort Nieuwersluis). Deze ontbraken in het overzicht van de lijst met bekende bodemonderzoeken in de bodemparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan. We zullen de uitgevoerde rapporten van de drie bodemonderzoeken toe te voegen aan de "Lijst bekende bodemonderzoeken" in de bodemparagraaf. De resultaten van de drie bodemonderzoeken geven géén aanleiding voor verandering van het beeld van de bodemkwaliteit. De drie bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden op relatief kleine deellocaties binnen een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming (Wbb).

Bij het eerstgenoemde bodemonderzoek wordt de sterke verontreiniging in de grond met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) bevestigd, terwijl bij de andere twee bodemonderzoeken slechts lichte verontreinigingen zijn gemeten. In de tabel "Overzicht Wbb-locaties" wordt in de bodemparagraaf van het voorontwerpbestemmingsplan (d.d. 1 juli 2019) reeds verwezen naar de locatie aan de Rijksstraatweg 7B (Fort Nieuwersluis).

Het gaat om de volgende onderzoeken:

- Rapport: "Verkennd bodemonderzoek Fort Nieuwersluis Ter plaatse van de toekomstige parkeervakken", Tauw, kenmerk R001-1231724CYH-pws-V01-NL, d.d. 15 juli 2015;
- Rapport: "Verkennd bodemonderzoek Fort Nieuwersluis Tijdelijke parkeerplaats", Tauw, kenmerk R001-1236086ESM-kmi-V01-NL, d.d. 18 januari 2016;
- Rapport: "Verkennd bodemonderzoek Fort Nieuwersluis", Tauw, kenmerk R002-1231724IJO-hgm-V01-NL, d.d. 27 augustus 2015;

De legenda van de bijbehorende kaart ontbreekt. De legenda wordt alsnog bijgevoegd in de toelichting.

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Verdachte locaties</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	 Ondergrondse tanks particulieren ZOU (Bron: Omgevingsdienst, 2015) 
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	 Tanks (Bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, februari 2017) 
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	 Historisch Bodembestand, versie 3.1 (Bron: Provincie Utrecht) 
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	  Bomkraters (Bron: Omgevingsdienst, 2003)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	  Slootdempingen, Zeist (Bron: Omgevingsdienst, 2006)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	  Slootdempingen (lijnen) (Bron: Provincie Utrecht, 2006)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	  Dempingen/ophoogingen (vlakken) (Bron: Provincie Utrecht, 2006)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	  Boomgaarden (Bron: Omgevingsdienst, 2016)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	 Verdachte wegbermen (Omgevingsdienst, 2016)  Wegen meer dan 10.000 mvtgn/etmaal Wegen minder dan 10.000 mvtgn/etmaal
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Bodemonderzoeken ODRU</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	 BodemONDERZOEKEN (Bron: Omgevingsdienst Regio Utrecht, BIS) 
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	 BodemLOCATIES (Bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, BIS) 
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Bodemonderzoeken RUD Utrecht</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	 <u>Wbb-locaties bij RUD Utrecht (Bron: RWS Leefomgeving/Bodem+)</u>  Gegevens aanwezig, status onbekend  Saneringsactiviteit  Voldoende onderzocht/gesaneerd  Onderzoek uitvoeren  Historie bekend

Bijbehorende legenda.

## **Bijlagen**

- Bijlage: Aanpassingen ambtshalve wijzigingen verbeelding bestemmingsplan Nieuwersluis.
- Beoordelingskader Mijndensedijk 53 Nota van beantwoording.
- Vooroverlegreacties.
- Inspraakreacties.

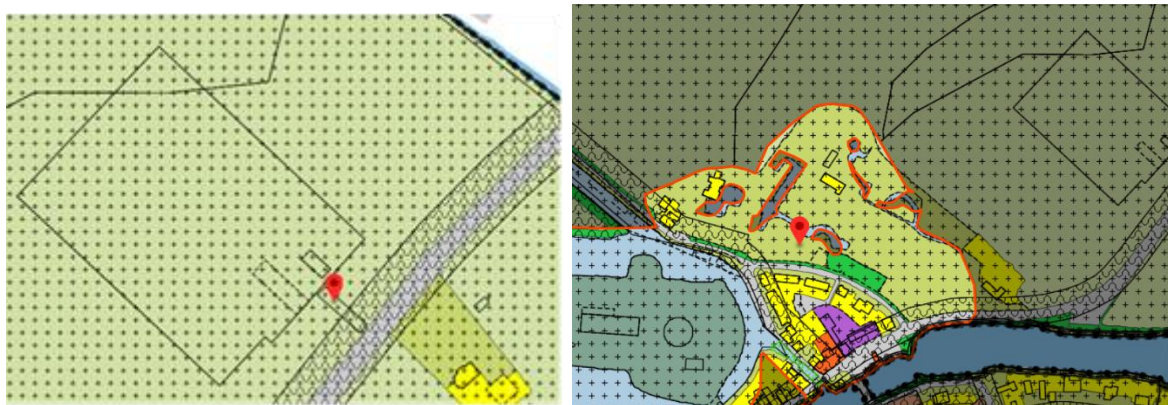
**Bijlage 1: Aanpassingen ambtshalve wijzigingen verbeelding bestemmingsplan Nieuwersluis.**

**Bijlage: Aanpassingen ambtshalve wijzigingen verbeelding  
bestemmingsplan Nieuwersluis**

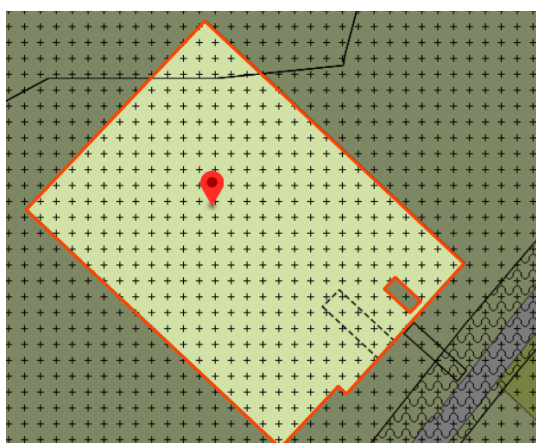


## Overzicht aanpassingen verbeeldingen

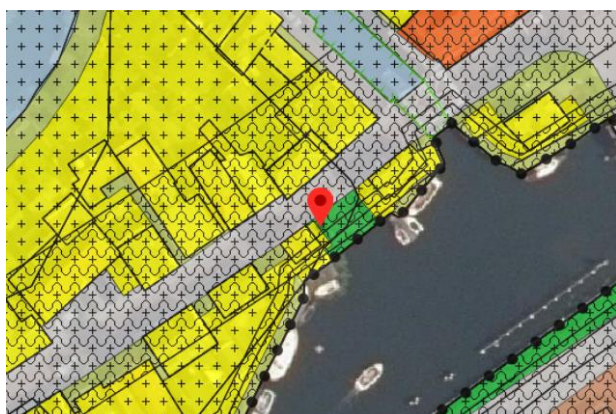
1.



2.



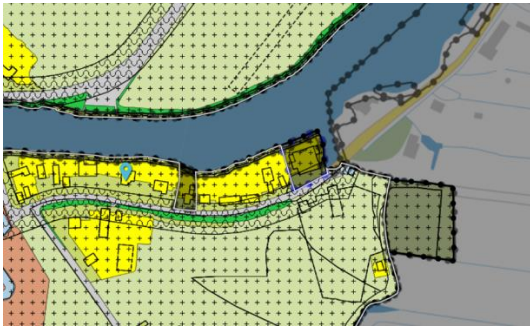
3.



4.



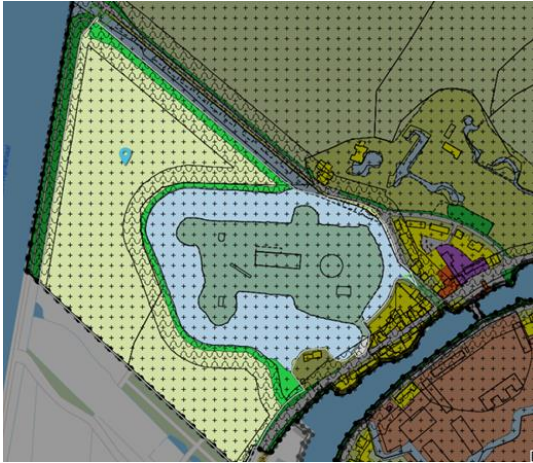
5.



6.



7.



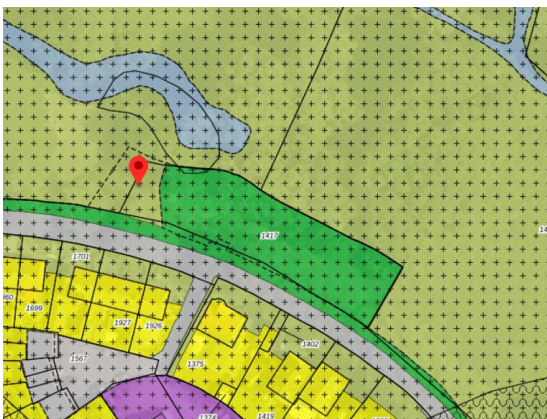
8.

Zie aparte bijlage

9.

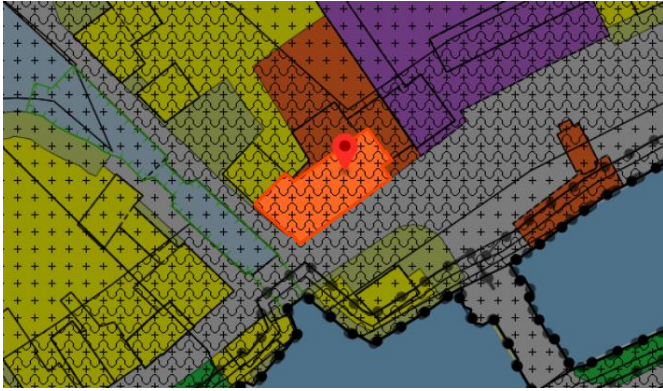


10. en 11

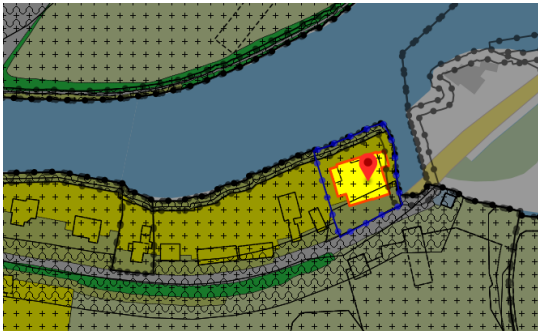


12





13



14





**Bijlage 2: Beoordelingskader Mijndensedijk Nota van beantwoording.**



## Ruimtelijke afweging Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis - inspraak

Maart 2021

## Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3	4.4.2 Huidige bestemming.....	16
1.1 Aanleiding.....	3	4.4.3. Ruimtelijke onderbouwing 2020.....	16
1.2 Ligging en begrenzing van het perceel.....	3	4.4.4. Beoordeling.....	16
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie.....	5	4.4.5 Wensen inspraakreactie.....	17
2.1 Beoogde ontwikkeling (2008).....	5	4.4.6 Conclusie.....	17
2.2 Feitelijke situatie (2020).....	5	4.5. Ringslangbroeihoop en takkenril.....	17
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke afweging.....	7	4.5.1 Omschrijving.....	17
3.1. Algemene spelregels belangenafweging.....	7	4.5.2 Huidige bestemming.....	18
3.1.1. Beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering.....	7	4.5.3. Ruimtelijke onderbouwing 2020.....	18
3.1.2. Conclusie.....	8	4.5.4 Wensen inspraakreactie.....	18
3.2.1 Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.....	8	4.5.5 Beoordeling.....	18
3.2.2. Discrepanties.....	8	4.5.6 Conclusie.....	18
3.2.3. Conclusie.....	9	4.6. Gewasteeltkas.....	18
Hoofdstuk 4 Beoordeling inpasbaarheid.....	10	4.6.1 Omschrijving.....	18
4.1. Inleiding.....	10	4.6.2 Huidige bestemming.....	18
4.2. Wagenberging (Paardenstal).....	10	4.6.3 Beoordeling.....	19
4.2.1 Omschrijving.....	10	4.6.4 Wensen inspraakreactie.....	19
4.2.2 Huidige bestemming.....	10	4.6.5 Conclusie.....	19
4.2.3 Ruimtelijke onderbouwing 2020.....	11	4.7. Bewoning historische zomerwoning.....	19
4.2.4. Beoordeling.....	11	4.7.1 Omschrijving.....	19
4.2.5 Wensen inspraakreactie.....	12	4.7.2 Huidige bestemming.....	20
4.2.6. Conclusie.....	13	4.7.3 Beoordeling.....	20
4.3. Longeercirkel, Paddock en Paardenspringweide.....	13	4.7.4. Wensen inspraakreactie.....	20
4.3.1 Omschrijving.....	13	4.7.5 Conclusie.....	21
4.3.2 Huidige bestemming.....	13	4.8. Overige wensen inspraakreactie.....	21
4.3.3. Ruimtelijke onderbouwing 2020.....	14	4.8.1 Omschrijving.....	21
4.3.4 Beoordeling.....	14	4.8.2 Woonboerderij.....	21
4.3.5 Wensen inspraakreactie.....	15	4.8.3. Atelier.....	21
4.3.6 Conclusie.....	16	4.8.4. Erfafscheidingen / -muren.....	21
4.4. Hooiberg.....	16	4.8.5. Uitbreiding van de bestemming wonen.....	21
4.4.1 Omschrijving.....	16	4.8.6. Natuur Netwerk Nederland.....	21
		Bijlagen.....	22

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In 2008 is met toepassing van artikel 19 lid 1 WRO een vergunning verleend voor de herinrichting van het perceel. Daarbij werd door toepassing te geven aan de zogenaamde “ruimte-voor-ruimte-regeling” van het provinciaal ruimtelijk beleid, medewerking verleend aan de sanering van een voormalig agrarisch bedrijf. Hierdoor werd onder andere de bouw van één extra woning mogelijk. Op het perceel werden tevens enkele, aan het agrarisch landschap gerelateerde activiteiten, waaronder hobbymatige agrarische activiteiten, en het oprichten en/of opknappen van bouwwerken mogelijk gemaakt. Na vergunningverlening is bij de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kern Nieuwersluis in 2009 de woonbestemming met nadere aanduidingen en een agrarische bestemming zonder bouwvlak op het perceel gelegd.

Recent is er, mede als gevolg van enkele handhavingsverzoeken onenigheid ontstaan over de reikwijdte van de in 2008 verleende vergunning. Daarnaast hebben de eigenaren een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan. In die inspraakreactie hebben de eigenaren tevens een aantal aanvullende wensen kenbaar gemaakt. De eigenaren van het perceel hebben een aanvraag omgevingsvergunning (190765) ingediend voor diverse bouwwerken. In dit beoordelingskader wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke afweging die gemaakt is ten aanzien van aanvraag omgevingsvergunningen en de inspraakreactie.

### 1.2 Ligging en begrenzing van het perceel

Voor Nieuwersluis lijkt het of de tijd heeft stilgestaan. Er is nauwelijks uitgebreid met uitzondering van een aantal rijtjeswoningen langs de Stationsweg en 't Grachtje. De voormalige militaire functie bepaalt nog altijd grotendeels het beeld en de sfeer van het dorp. Aan de randen van het dorp zijn nog enkele agrarische bedrijven te vinden. Daar is nog enige dynamiek te vinden. De agrarische sector staat voor een grote verandering en dwingt sommige ondernemers hun bedrijfsvoering te veranderen of te stoppen. Ook op het perceel Mijndensedijk 53 was een agrarisch bedrijf gevestigd. Ook

hier, gelegen buiten de bestaande dorpskern van Nieuwersluis, heeft het voormalig agrarisch bedrijf plaats gemaakt voor een woonfunctie.



Het ruimtelijke beeld van Nieuwersluis wordt gekenmerkt door het contrast tussen het open, vlakke polderlandschap met de besloten parkachtige structuur van de dorps bebouwing, de landgoederen, het fort en het kazernecomplex rond de oeverwal. De open, laagliggende en onbebouwde polders, waaronder Polder Mijnden, rond het fort en het dorp worden aan de noord- en zuidzijde begrensd door singels en boscomplexen van de omringende buitenplaatsen. Nieuwersluis en het omringende landschap vormen feitelijk een geheel. Deze samenhang heeft grote cultuurhistorische betekenis.



De bebouwing van Nieuwersluis wordt aan beide oevers omsloten door een oude vestinggracht. Aan de westoever is de loop van de gracht ten zuiden van de Nieuwe Wetering veranderd door de aanleg van een fort uit latere datum. Op deze oever ligt een dorpslint en een kleine uitbreiding. De bebouwing aan de oostoever, de zijde van de Mijndensedijk, bestaat voornamelijk uit woningen met één of twee bouwlagen en een kap.

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

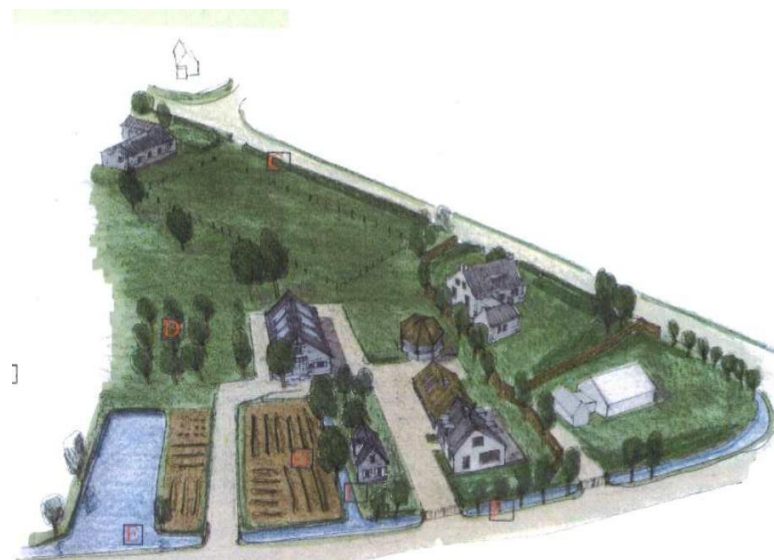
### 2.1 Beoogde ontwikkeling (2008)

In juni 2007 hebben de huidige eigenaren van het perceel een aanvraag bouwvergunning (1<sup>ste</sup> fase) ingediend voor het gedeeltelijk veranderen van de boerenhofstede. Daarnaast zijn aanlegvergunningen aangevraagd voor werkzaamheden zoals het dempen van sloten en planten van bomen. Uiteindelijk heeft de voormalige gemeente Loenen op 22 juni 2008 de vergunning verleend. Daarbij is toepassing gegeven aan de zogenaamde artikel 19 lid 1 WRO procedure. Voorafgaand aan de vergunningverlening hebben belanghebbenden zienswijzen kenbaar kunnen maken en heeft de provincie Utrecht een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De aanvraag bouwvergunning is destijds voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (Herontwikkeling Boerenhofstede “Vecht en Schans” d.d. juni 2007).

Het agrarisch bedrijf op dit perceel is tot dan toe tot 2005 in functie geweest als rundveehouderij. Als gevolg van toenemende concurrentie en strengere milieuregels was continuering van het bedrijf niet langer mogelijk. De circa 3,5 hectare grond en de bijbehorende bijgebouwen kwamen in eigendom van de huidige eigenaren. Zij hebben vervolgens een plan opgesteld dat in hoofdlijnen toe ziet op het wijzigen van de agrarische bestemming in woonbestemming voor de bouw van één extra woning na sloop van alle bedrijfsbebouwing en de herbouw van een (kleinere) stalling. De eigenaren hebben ingezet op het ontwikkelen van één integraal plan waarbij toepassing gegeven werd aan de “ruimte-voor-ruimte-regeling” en naast de benodigde “ontstening” extra kwaliteitswinst levert op het gebied van cultuurhistorie en landschap.

De planvorming is gebaseerd op de uitgangspunten van het toenmalige provinciale ruimtelijke beleid met betrekking tot functieverandering bij voormalige agrarische bedrijfspercelen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt maatwerk gevraagd vanwege het behoud van een groter oppervlakte aan bijgebouwen. Dit ten behoeve van de stalling van vee en onderhoudsmachines ten behoeve van duurzaam beheer van bijbehorende grond en om een atelier voor eigen gebruik (beroep aan huis). Volgens de ruimtelijke onderbouwing wordt de bijbehorende grond nadrukkelijk gebruikt

voor hobbymatig agrarisch gebruik. Bepalend voor de inpasbaarheid van het initiatief zijn de cultuurhistorische (beschermd dorpsgezicht) en landschappelijke karakteristiek. De “Nota Belvedere” en de gedachte van “behoud door ontwikkeling” speelde daarbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat in drie fases toegewerkt wordt naar één integraal plan. Eén plan die volgens de ruimtelijke onderbouwing resulteert in onderstaande vogelvlucht van de nieuwe situatie.



Vogelvlucht van het plangebied

### 2.2 Feitelijke situatie (2020)

Na vergunningverlening heeft de initiatiefnemer volgens de beoogde fasering uitvoering gegeven aan het plan. Echter hebben gemeente en omwonenden geconstateerd dat niet alle maatwerkafspraken zijn uitgevoerd en er in verloop van tijd bouwwerken en werkzaamheden zijn uitgevoerd die niet beschreven zijn in de ruimtelijke onderbouwing. De gemeente stelt zich in ieder geval op het standpunt dat voor enkele bouwwerken en werkzaamheden geen vergunning verleend is en de



gemeente nog moet beoordelen of hier vergunning voor verleend kan worden. In de onderhavige vergunning (190765) betreft het de (ver)bouw en/of aanleg van:

- Stal (voormalige wagenberging nu in gebruik als paardenstal);
- Hooiberg;
- Longeercirkel;
- Paddock;
- Paardenspringweide
- Ringslangbroeihoop;
- Takkenril.

Daarnaast gaat het om een gewasteelkas waarvoor de eigenaren een aparte aanvraag omgevingsvergunning hebben ingediend, kenmerk 160672). De ruimtelijke inpasbaarheid van deze onderdelen zal meegenomen worden in deze beoordeling. In hoofdstuk 3 en 4 van deze notitie zullen de verschillende onderdelen beoordeeld worden.



Luchtfoto van het plangebied in 2019

## Hoofdstuk 3 Ruimtelijke afweging

### 3.1. Algemene spelregels belangenafweging

Bij de vergunningverlening en daarmee de herinrichting van het perceel in 2008 is uitgegaan van het “voor wat, hoort wat” principe waarbij door het realiseren van grotere (maatschappelijke) meerwaarde afgeweken kon worden van de geldende sloopeis zoals opgenomen in de “ruimte-voor-ruimte-regeling”. Bij een dergelijke ontwikkeling staat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop door inzetten op ontstening, herstel van karakteristieke waarden en de te behouden bebouwing te voorzien van een passende en toekomstbestendige functie. Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid zijn bij de vergunningverlening in 2008 zijn twee uitgangspunten doorslaggevend geweest: de beëindiging van het agrarisch bedrijf en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook nu nog worden deze uitgangspunten als algemene spelregels voor de benodigde belangenafweging van de nieuw aangevraagde bouwwerken en werkzaamheden en de wensen uit de inspraakreactie.

#### 3.1.1. Beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering

Directe aanleiding voor de ontwikkeling is de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering en de noodzaak om op dit perceel een nieuwe en toekomstbestendige functie te realiseren. De vergunning van 2008 richt zich daarbij nadrukkelijk op66 het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming met ondersteunende activiteiten in (deels) nieuw te realiseren bebouwing. Belangrijke voorwaarde om toepassing te kunnen geven aan de provinciale “ruimte-voor-ruimte-regeling” is dat de agrarische bedrijfsactiviteit blijvend wordt beëindigd. Na toepassing van de regeling stopt het agrarisch gebruik en komt de bijbehorende agrarische bestemming te vervallen. De woonfunctie wordt vervolgens de hoofdfunctie op het perceel. Eventuele aanvullende functies kunnen slechts ondersteunend en ondergeschikt zijn aan deze hoofdfunctie. Het gemeente en provinciaal ruimtelijk beleid voorzien niet in de mogelijkheid om naderhand alsnog agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel uit te oefenen. Dit zou betekenen dat er opnieuw een agrarische bedrijfsbestemming op het perceel gevestigd moet worden. Die mogelijkheid kent het beleid niet en is vaak ook niet meer mogelijk door de geldende milieuregels.

In de aanvraag bouwvergunning en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing uit 2008 wordt aan deze voorwaarden tegemoet gekomen door te stellen dat het plan voorziet in:

- de sanering van alle landschap ontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- de realisatie van een nieuwe stalling voor onderhoudsmachines en vee (2 lakenvelders, 5 Kelly-hill schapen en circa 3 paarden met veulens) ten behoeve van het duurzaam beheer van bijbehorende gronden;
- het inleveren van de bestaande milieuvergunning;
- het realiseren van extensieve en ondergeschikte nevenfuncties in de bijbehorende bouwwerken.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt onderschreven dat het zomerhuis gebruikt gaat worden als atelier (beroep aan huis), de vergroting van de recreatieve beleving van het perceel een extensief, recreatief, karakter heeft en een beperkte verkeersaantrekkende werking zal hebben en dat de agrarische activiteiten hobbymatig zullen zijn. Deze uitgangspunten zijn ook meegenomen in de “Verklaring van geen bedenkingen” van de provincie Utrecht en de uiteindelijke motivering van de bouwvergunning van de voormalige gemeente Loenen.

Bij beoordeling of medewerking verleend kan worden aan de aanvullende aanvragen omgevingsvergunning en de wensen uit de inspraakreactie is het noodzakelijk om vast te stellen of in de huidige situatie daadwerkelijk geen sprake is van bedrijfsmatige activiteit. Daarvoor moet een integrale afweging gemaakt worden waarbij het gebruik en de aanwezigheid van alle op het perceel aanwezige voorzieningen wordt meegenomen. Past het gebruik en de aanwezigheid van deze voorzieningen binnen het karakter van een hobbymatige activiteit? Daarbij geldt dat het niet uitsluitend hoeft te gaan om een agrarische bedrijfsactiviteit. De vele voorzieningen kunnen ook ondersteunend zijn aan de diverse andere (maatschappelijke) bedrijfsactiviteiten die gezamenlijk niet langer ondergeschikt zijn aan de geldende woonbestemming. Bij de afweging ten aanzien van de ruimtelijke inpasbaarheid van nieuwe bouwwerken en werkzaamheden moet afgewogen worden of zij het bedrijfsmatige karakter niet (verder) faciliteren.

### 3.1.2. Conclusie

De aanwezigheid van de verschillende voorzieningen (paddock, stapmolen, longeercirkel, buitenrijbaan etc.) in combinatie met het aantal dieren dat wordt gehouden en de verschillende activiteiten die worden georganiseerd passen niet binnen de karakteristiek van een hobbymatige activiteit. De verschillende inschrijvingen in de KvK ondersteunen dit beeld. De activiteiten, het aanwezige vee en de aanwezige bebouwing wordt hierdoor niet uitsluitend gebruikt ten behoeve van duurzaam grondbeheer en het perceel heeft daardoor geen extensief recreatief karakter. Een aantal van de niet vergunde bouwwerken ondersteunen de bedrijfsmatige uitstraling en gebruik van het perceel. Daarmee wordt niet voldaan aan de afgesproken kwaliteitsverbetering die ten grondslag ligt aan de onderbouwing om medewerking te verlenen aan de artikel 19 lid 1 WRO procedure en “ruimte-voor-ruimte-regeling” van de provincie Utrecht. Daarbij is het goed om in overweging te nemen dat het bedrijfsmatige karakter niet alleen samenhangt met de aanwezigheid van bebouwing maar ook een relatie heeft met het gebruik van de bebouwing en de uitstraling ten opzichte van de omliggende omgeving. Op 10 december 2020 heeft de ODRU mede op verzoek van de eigenaren een bezoek gebracht aan het perceel om dit te beoordelen.

#### 3.2.1 Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Bij de transformatie van voormalige agrarische bedrijven staat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop. Deze verbetering heeft meestal een directe relatie tot de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing. Over het algemeen wordt aangenomen dat de afname van bebouwing bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Om die reden voorziet de “ruimte-voor-ruimte-regeling” in een minimale sloopeis van 1.000m<sup>2</sup>. Er zijn echter situaties denkbaar waarbij niet aan de sloopeis kan worden terwyl het wel wenselijk is om medewerking te verlenen aan een herinrichting van het perceel. Het ruimtelijk beleid voorziet daarop in een maatwerkoplossing waarbij afgeweken kan worden van de minimale sloopeis wanneer het plan op een andere wijze kan voorzien in extra kwaliteitsverbetering. Daarbij moet afgewogen worden of de voorgestelde kwaliteitsmaatregelen (de tegenprestatie) in verhouding staan tot de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In dit geval de nieuwbouw van een woning. Wanneer niet aan de sloopeis kan worden voldaan wordt het belang van kwantitatieve normen ondergeschikt aan kwalitatieve meerwaarde. Dat

betekent dat niet de te slopen oppervlakte aan bebouwing maar het geheel aan kwaliteitsverbetering doorslaggevend wordt in een integrale afweging.

Bij de vergunningverlening in 2008 is vastgelegd dat 1.004 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing zou worden gesloopt. Echter betrof de aanvraag bouwvergunning ook de nieuwbouw van diverse bijgebouwen. Dat betekende dus dat er formeel niet aan sloopplicht kon worden voldaan en er aanvullende maatregelen nodig waren om aan een maatwerkoplossing te kunnen voldoen. Naast diverse landschappelijke en cultuurhistorische aspecten was de herontwikkeling van de boerenhofstede een belangrijke kwaliteitsverbetering. Er kon medewerking verleend worden aan een maatwerkoplossing omdat de nieuw te bouwen bebouwing, niet alleen functioneel verbonden is aan het duurzaam landschapsbeheer, maar ook ontworpen is om het principe van de boerenhofstede te versterken. Daarmee wordt aansluiting gevonden bij de kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht en wordt storende bebouwing verwijderd. Niet alleen het individuele ontwerp van de bebouwing maar ook de onderlinge samenhang en situering van het ensemble hebben het mogelijk gemaakt te komen tot een kwaliteitsverbetering die in verhouding staat tot de gewenste ontwikkeling, inclusief de nieuwbouw van één extra woning. Dit is de onderbouwing geweest voor het uiteindelijk verlenen van de bouwvergunning door de gemeente Loenen en het afgeven van de “Verklaring van geen bedenkingen” door de provincie Utrecht. Wanneer er niet zoals afgesproken, volledig uitvoering gegeven wordt aan deze herinrichting komt de onderbouwing van de maatwerkoplossing onder druk te staan. Zeker wanneer de opbrengst (beloning), de bouw van een extra woning, wel gerealiseerd is.

#### 3.2.2. Discrepanties

Uit de volgende tabel blijkt dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (melkveestal (1975) en wagenberging (1990)) een kleinere oppervlakte hadden dan opgegeven in de ruimtelijke onderbouwing. De wagenberging met een oppervlakte van 396 m<sup>2</sup> is niet gesloopt. Deze had vervangen moeten worden door een nieuwe stalling met een oppervlakte van 266 m<sup>2</sup>. Los van de ruimtelijke uitstraling betekent dit dat er in totaal een (nog) kleinere oppervlakte zou worden gesloopt.

Omschrijving	Oppervlakte ruimtelijke onderbouwning (m2)	Feitelijke oppervlakte (m2)	Bebouwing nieuwe situatie (m2) conform ruimtelijke onderbouwning	Bebouwing nieuwe situatie (m2)
Boerderij en deel	235	235	235	235
Melkveestal	561	536 *		
Wagenberging	433	396 *	266	396
Hooiberg	25	25	25	87 **
Silo	10	10 *		
Atelier	Niet aanwezig		50	50
Historische wagenberging	70	Niet aanwezig in 2008	70	87 **
Historisch zomerhuis	30	30	30	30 **
<b>Totaal</b>	<b>1364</b>	<b>1232</b>	<b>676 (7)</b>	<b>885 (7)</b>

(\*) te slopen bouwwerken conform verleende vergunning (\*\*) vergund

In de ruimtelijke onderbouwning wordt vermeld dat de hooiberg, volgens opgave van aanvrager 25m<sup>2</sup>, zou worden gerenoveerd. In werkelijk is deze verplaatst, dichtgezet en vergroot tot een oppervlakte van 87m<sup>2</sup>. Deze situatie is vergund in 2008. Daarmee is het bebouwd oppervlak op het perceel toegenomen. De vergunning is uiteraard onherroepelijk.

In de ruimtelijke onderbouwning staat dat de historische wagenberging wordt gerenoveerd. In werkelijkheid is deze in 2008 niet aanwezig. Daarnaast is wagenberging ook groter dan de 70m<sup>2</sup> zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwning. Deze bebouwing maakt onderdeel uit van een later verleende vergunning.

In de ruimtelijke onderbouwning is de oppervlakte van de te slopen bebouwing "overschat" terwijl van andere bebouwing, achteraf bezien, ten onrechte uitgegaan is van alleen renovatie. Dit heeft tot gevolg dat de te slopen oppervlakte in de ruimtelijke onderbouwning in 2008 nooit 1.004m<sup>2</sup> maar slechts 942m<sup>2</sup> kon bedragen en dat de omvang aan nieuw te realiseren bebouwing onvolledig in beeld is geweest.

Dat niet aan de volledig sloopeis van 1.000m<sup>2</sup> kon worden voldaan was duidelijk bij de vergunningverlening. Er werd uitgegaan van een te slopen oppervlakte van 1.004m<sup>2</sup> en de herbouw van een atelier (50m<sup>2</sup>) en stalling (266m<sup>2</sup>). In de praktijk bleek de oppervlakte van de te slopen bebouwing kleiner (942m<sup>2</sup>), werd vergunning verleend voor de uitbreiding van de hooiberg (87m<sup>2</sup>) en later voor de historische wagenberging (87m<sup>2</sup>). Conform de ruimtelijke onderbouwning had er nu op het perceel 676m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig moeten zijn. De feitelijke situatie wijst uit dat er 885m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig is. Ten opzichte van de maatwerkoplossing zoals voorgesteld in de ruimtelijke onderbouwning is er dus 209m<sup>2</sup> aan bebouwing te veel aanwezig.

### 3.2.3. Conclusie

De voormalige gemeente Loenen en de provincie Utrecht zijn ruimhartig omgegaan met de mogelijkheid om te voorzien in een maatwerkoplossing nadat bleek dat niet aan de minimale sloopeis kon worden voldoen. Het vooruitzicht van het herstel van de boerenhofstede in combinatie met het extensieve (hobbymatige) gebruik gericht op duurzaam landschapsbeheer was een gewenste ontwikkeling. Nu naast het beoogde gebruik ook enkele fysieke kwaliteitsverbeteringen niet zijn gerealiseerd en in afwijking van het beoogde boerenhofstede-principe diverse bouwwerken zijn toegevoegd, komt ook de ruimtelijke kwaliteit onder druk te staan.

Ook bij de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van de in de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning bedoelde bouwwerken en werkzaamheden en wensen uit de inspraakreactie speelt ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol. Daarbij kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat de feitelijke situatie niet voldoet aan de in 2008 beoogde kwaliteits-verbetering. In tegenstelling tot de eerdere vergunning is het vertrekpunt voor aanvullende wensen niet de oorspronkelijke agrarische bestemming en de omschakeling van een voormalig agrarisch bedrijf. Het ruimtelijk beleid biedt geen ruimte voor dergelijke ontwikkelingen die veelal gezien worden als ongewenste "verstedelijking" en verstening van het landelijk gebied.

## Hoofdstuk 4 Beoordeling inpasbaarheid

### 4.1. Inleiding

De aanvrager heeft een omgevingsvergunning ingediend voor de legaliseren van een aantal bouwwerken op het perceel Mijndensedijk 53 in Nieuwersluis. Het gaat hierbij om:

- Wagenberging (op de afbeelding aangeduid als paardenstal).
- Longeercirkel, Paddock en Paardenspringweide;
- Hooiberg;
- Ringslangbroeihoop en takkenril;
- Gewasteeltkas.

In de inspraakreactie hebben de eigenaren ook enkele wensen met betrekking tot het gebruik van enkele van deze gebouwen, bouwwerken en gronden kenbaar gemaakt. De bouwwerken zijn op de onderstaande afbeelding aangeduid.



Bij de beoordeling wordt tevens ingegaan op de huidige bestemmingsplan "Nieuwersluis". Ten behoeve van de verschillende onderdelen hebben de eigenaren ook een aanvullende ruimtelijke onderbouwing "Vecht en Schans" d.d. 26 mei 2020 (hierna Ruimtelijke onderbouwing 2020) opgesteld. Ook deze zal meegenomen worden in de beoordeling.

Ten behoeve van de beoordeling zijn naast de ODRU ook de welstandscommissie (Mooisticht) en de provincie Utrecht gevraagd advies uit te brengen met betrekking tot de verschillende onderdelen. Deze adviezen zullen terug komen in de verdere ruimtelijke afweging.

In de beoordeling zijn de adviezen van Mooisticht (d.d. 19 februari 2021) en de ODRU (d.d. 15 februari 2021) meegenomen. Deze adviezen zijn als bijlagen bijgevoegd. Daarnaast is de provincie Utrecht gevraagd of de onderhavige beoordeling in lijn is met het provinciaal ruimtelijk beleid. Daarop heeft de provincie Utrecht aangegeven dat deze beoordeling en de daaraan verbonden conclusies van de gemeente door de provincie worden ondersteund. De reactie (mail d.d. 10 februari 2021).

### 4.2. Wagenberging (Paardenstal)

#### 4.2.1 Omschrijving

Belangrijk onderdeel van de vergunningverlening in 2008 was de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en de herbouw van één, kleinere, nieuwe stalling ten behoeve van duurzaam onderhoud van de gronden en het vee. De kelder van het bestaande gebouw zou worden behouden. Zoals voorgaand beschreven is dit slechts gedeeltelijk uitgevoerd. De voormalige wagenberging, nu in gebruik als paardenstal, is niet gesloopt en de beoogde nieuwe stal, passend binnen het boerenhofstede-principe is niet gerealiseerd.

#### 4.2.2 Huidige bestemming

Ter plaatse van de wagenberging geldt de bestemming "Woondoeleinden" met de nadere functieaanduiding "Paardenhouderij". De functieaanduiding heeft een oppervlakte van 346m<sup>2</sup>. Ter plaatse is ook een maatvoerings-aanduiding opgenomen welke voorziet in een maximale goothoogte van 3m en een maximale bouwhoogte van 8,5m. Binnen de functieaanduiding

“Paardenhouderij” zijn de gronden bestemd voor een paardenhouderij waarbij maximaal 15 paarden mogen worden gehouden. Let op: hierbij gaat het om een *functieaanduiding*, een *bouwwvlak* voor het gebouw ontbreekt. Het bijgebouw valt daarmee onder de algemene regeling voor bijgebouwen bij de woonbestemming.

Door het ontbreken van een bouwwvlak is onduidelijk welke juridische betekenis gegeven kan worden aan de maatvoeringsaanduiding op de plankaart. Wat wordt verstaan onder een paardenhouderij wordt niet nader toegelicht in de planregels. Wel wordt duidelijk dat een paardenhouderij niet gezien wordt als agrarisch bedrijf.



De huidige paardenstal is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat deze niet gelegen is binnen een bouwwvlak, een groter oppervlak heeft dan is toegestaan in de algemene regeling voor bijgebouwen. Ook is de paardenstal (396m<sup>2</sup>) groter dan de functieaanduiding (346m<sup>2</sup>) waarbinnen het gebruik ten behoeve van paardenhouderij is toegestaan. Daarnaast is de paardenstal in strijd met de in 2008 verleende bouwvergunning.

#### 4.2.3 Ruimtelijke onderbouwing 2020

Met betrekking tot de paardenstal wordt in de ruimtelijke onderbouwing 2020 ten onrechte uitgegaan dat ten behoeve van de paardenhouderij een vee-/paardenstal mag worden gebouwd met een oppervlakte van 350m<sup>2</sup>. Eigenaren gaan hierbij ten onrechte uit van de aanwezigheid van een bouwwvlak. Het uitgangspunt dat het verschil tussen de oppervlakte aan bebouwing die op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan en de feitelijk aanwezige bebouwing zodoende “slechts” 50 m<sup>2</sup> bedraagt,

is daarmee eveneens onjuist. Daarbij wordt in de ruimtelijke onderbouwing ook gesteld dat het bestemmingsplan voorziet in een groter bouwvolume ter plaatse van het wagenberging. Dit standpunt kan niet worden gevolgd nu door het ontbreken van een bouwwvlak, de juridische betekenis van de maatvoeringsaanduiding onduidelijk is geworden.

In de ruimtelijke onderbouwing 2020 wordt tevens ingegaan op de maatwerkafspraken welke ten grondslag liggen aan de vergunningverlening en de “Verklaring van geen bedenkingen” van de provincie uit 2008. De motivering van beide besluiten ging uit van de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing (met uitzondering van de kelder) en de herbouw van een nieuwe veestalling van 266m<sup>2</sup>. In de ruimtelijke onderbouwing 2020 heeft de aanvrager, opmerkelijk genoeg, eigenhandig aan het citaat (pagina 34) toegevoegd dat het om een nieuwe veestalling van 350m<sup>2</sup> zou gaan. Dit is geen onderdeel van het citaat en het eerdere besluit.

#### 4.2.4. Beoordeling

De ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van ontsierende bebouwing en de nieuwbouw van een ensemble conform het boerenhofstede-principe staat voorop. Niet alleen de sloop van de bestaande bebouwing maar ook de inpasbaarheid en uitstraling van de nieuwe bebouwing is meegewogen als onderdeel van een integrale afweging. In de ruimtelijke onderbouwing 2020 wordt voorbijgegaan aan deze integrale benadering. Daarmee wordt de indruk gewekt dat het in stand houden van de bestaande paardenstal geen gevolgen gehad zou hebben voor de besluitvorming in 2008.

Wanneer vervolgens, zoals opgenomen in de tabel in paragraaf 3.2.2 van deze beoordeling, blijkt dat door het handhaven van de bestaande wagenberging het “gat” tot de minimale maat uit de beleidslijn voor wat betreft “ontstening” nog groter wordt, komt de volledige onderbouwing onder druk te staan. Nu ten opzichte van de verleende vergunning, ter plaatse van de wagenberging, een gebouw gehandhaafd blijft dat groter is dan de beoogde veestalling, neemt de oppervlakte in te leveren bebouwing nog verder af. Dat betekent gelijktijdig dat er nog meer nadruk komt te liggen op de ruimtelijke kwaliteitswinst als onderdeel van die maatwerkoplossing. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vergunning uit 2008 wordt, nota bene door de eigenaren zelf, meerdere keren verwezen naar de

bestaande bedrijfsbebouwing als “landschapsontsierende” bebouwing, niet passend binnen de karakteristiek van de omgeving en het beschermd dorpsgezicht van Nieuwersluis. Het vervangen van de wagenberging door een kleinere veestalling met een passende vormgeving en materialisering wordt gezien als een belangrijke pijler voor de onderbouwing en de uiteindelijke vergunningverlening.

Gelegen in het toenmalige Belvédèregebied werd met bijzondere aandacht gekeken naar de inspanning die werd geleverd aan het versterken van de cultuurhistorische waarden. De realisatie van de boerenhofstede was hierbij één van de belangrijkste dragers. Nu een belangrijk deel van de “landschapsontsierende” bebouwing blijft bestaan wordt ook het beoogde ruimtelijke beeld niet gerealiseerd en de volledige kwaliteitswinst niet bereikt. Daardoor kan de conclusie gekomen worden dat niet voldaan wordt aan de maatwerkafspraken en dat het onder deze omstandigheden niet verantwoord is om medewerking te verlenen aan de instandhouding van de bestaande wagenberging. Daarbij is tevens in overweging genomen dat het geldende bestemmingsplan niet voorziet in een bouwvlak en de overschrijding ten opzichte van het geldend planologisch-juridisch kader groter is dan de 50m<sup>2</sup> zoals door aanvrager wordt gesteld.

Nu de oppervlakte van de bestaande wagenberging in werkelijkheid groter is dan de in 2008 vergunde veestalling heeft dit ook gevolgen voor de functie die daarin uitgeoefend kan worden. De veestalling is vergund ter ondersteuning van een duurzaam beheer en onderhoud van de gronden en een beperkte stalling van dieren. Daarbij kan afgevraagd worden of deze vergund is ten behoeve van een paardenhouderij (zie paragraaf 4.3.2). Hoewel de veestalling een belangrijke rol speelt bij de instandhouding van de landschappelijke en natuurlijke waarden had deze in functie en uitstraling nadrukkelijk een ondergeschikte rol ten opzichte van de woonfunctie. Nu de oppervlakte van de bestaande wagenberging bijna 50% groter is dan de vergunde veestalling is niet uitgesloten dat deze functie, al dan niet in samenhang met andere voorzieningen op het perceel, niet langer voorziet in een ondergeschikte functie dan wel een agrarische bedrijfsfunctie in de toekomst mogelijk maakt. Daarbij wordt ook opgemerkt dat de bestaande wagenberging een volledig andere indeling en daarmee functionaliteit heeft dan de vergunde vervangende veestalling.

In de ruimtelijke onderbouwing 2020 wordt tevens naar voren gebracht dat de wagenberging niet gesloopt wordt om “praktische redenen” en vanuit financieel oogpunt. Aan het standpunt van de eigenaren dat sommige kwaliteitsmaatregelen niet uitgevoerd konden worden door een gebrek aan uit financiële middelen of vanuit praktische overwegingen mag geen doorslaggevend gewicht toegekend om daarmee af te zien van uitvoering. Er zijn geen bijzondere omstandigheden om van dit uitgangspunt af te wijken. Zeker niet nu blijkt dat tijdens de gefaseerde uitvoering van het inrichtingsplan de “opbrengsten”, zoals de nieuwbouw van een extra woning, wel zijn gerealiseerd en hoofdzakelijk de (fysieke) kwaliteitsmaatregelen niet zijn uitgevoerd. Daarbij is het enigszins wrang te moeten constateren dat de financiële positie van de eigenaren de uitvoering en bouw van andere (bouw)werken niet in de weg heeft gestaan. Daardoor ontstaat voornamelijk het beeld dat de eigenaren de prioriteit hebben verlegd. De eigenaren hebben de kwaliteitsmaatregelen zelf voorgesteld en beschreven in de ruimtelijke onderbouwing van 2008. Daardoor mocht verwacht worden dat zij zich hebben gecommitteerd aan het uitvoeren van de afspraken, welke uiteindelijk zijn vastgelegd in de bouwvergunning met toepassing van Artikel 19 lid 1 WRO.

#### 4.2.5 Wensen inspraakreactie

In de inspraakreactie in het kader van het nieuwe bestemmingsplan “Nieuwersluis” brengen de eigenaren ook enkele wensen naar voren aangaande het gebruik van de bestaande paardenstal. Algemeen wordt verzocht om de bestaande afmetingen in het bestemmingsplan over te nemen. Daarnaast wordt verzocht medewerking te verlenen aan het realiseren van een “groomverblijf” met twee slaapplekken met een gezamenlijk oppervlakte van 48m<sup>2</sup> binnen de bestaande paardenstal. Daarnaast wordt tevens gevraagd om in de bestaande paardenstal een kleine groeps- / ontvangstruimte van maximaal 64m<sup>2</sup> te realiseren. Het standpunt met betrekking tot deze verzoeken is dat de aanvullende functies niet aansluiten bij het hobbymatige karakter dat de paardenhouderij en het beoogde gebruik van de stal, overeenkomstig de maatwerkafspraken uit 2008. Deze wensen worden gezien als een verdere bevestiging van het standpunt dat alle activiteiten samen het beeld van een bedrijfsmatige activiteit ondersteunen. Dit is niet alleen in strijd met het geldende bestemmingsplan maar ook met de oorspronkelijk beoogde kwaliteitsverbetering.

De gewenste functies dragen niet bij aan het beoogde, extensief recreatieve, karakter van het perceel en de functie van de veestal ten behoeve van het houden van vee voor het duurzaam onderhoud van landschaps- en natuurwaarden op het perceel. Het verzoek om een groot deel van de bestaande stal te gebruiken ten behoeve van aanvullende functies bewijst dat de oppervlakte van deze te grote (bestaande) stal kennelijk niet noodzakelijk is voor hetgeen met de vergunningverlening in 2008 is beoogd. Er is geen aanleiding medewerking te verlenen aan de instandhouding van de bestaande stal en maatvoering. De aanvullende wensen bevestigen het beeld dat de financiële positie van de eigenaren de uitvoering en bouw van nieuwe functies kennelijk niet in de weg staat terwijl de eerder gemaakte afspraken nog niet nagekomen zijn.

Het is opvallend dat het bestemmingsplan niet voorziet in een bouwvlak. Daarom zal er een bouwvlak met maatvoeringaanduiding opgenomen worden overeenkomstig de in 2008 vergunde stalling. Daarom wordt voor het eerst voorzien in een bouwvlak en wordt navolging gegeven aan de onherroepelijke vergunning.

#### 4.2.6. Conclusie

Door het in stand laten van de bestaande wagenberging wordt het “gat” tot de oorspronkelijke sloopeis vergroot en de beoogde kwaliteitsverbetering verkleind. Hierdoor wordt niet voldaan aan de oorspronkelijke maatwerkoplossing. Een kwaliteitsverbetering kan alleen vergeleken worden met de eerder gemaakte afspraken. Nu het in stand houden van de wagenberging de volledige realisatie van het “boerenhofstedeprincipe” in de weg staat, kan uitsluitend geconcludeerd worden dat de gemeente geen medewerking kan verlenen aan het in stand laten van de bestaande wagenberging. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het feit dat het geldende bestemmingsplan, met behulp van een bouwvlak, niet voorziet in een gebouw op deze plek. Nu maatvoering en uitstraling van de stal niet in overeenstemming is met de eerdere gemaakte maatwerkafspraken kan ook geen medewerking verleend worden aan nieuwe gebruiksfuncties. Zeker wanneer deze functies de beoogde doelstelling van het plan niet ondersteunen en het bedrijfsmatige karakter van het perceel versterken. Daarbij is ook het advies van de ODRU d.d. 15 februari 2021 in overweging genomen.

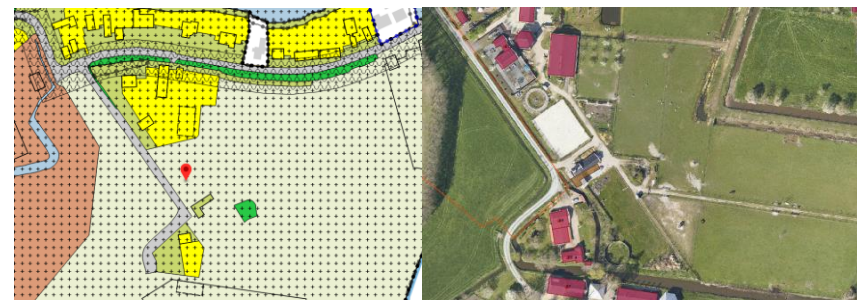
## 4.3. Longeercirkel, Paddock en Paardenspringweide

### 4.3.1 Omschrijving

De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning voorziet in een aantal bouwwerken die dienen ter ondersteuning van het houden van paarden. Het gaat om een langeercirkel, paddock en paardenspringweide, welke in de praktijk al aanwezig zijn. Deze bouwwerken maken geen onderdeel uit van de eerder verleende vergunning uit 2008. Volgens eigenaren zijn deze voorzieningen noodzakelijk ten behoeve van de paardenhouderij, als hobbymatige activiteit. De vraag is of de toevoeging van deze functies de mogelijkheden tot het houden van paarden verruimd. Afgevraagd kan worden of hierdoor sprake is van een bedrijfsmatig (agrarische) activiteit. Hierdoor wordt ook de reikwijdte van het begrip “paardenhouderij” onderdeel van discussie.

### 4.3.2 Huidige bestemming

De bouwwerken zijn gerealiseerd op een agrarische bestemming, niet voorzien zijn van een bouwvlak. Het bestemmingsplan voorziet daarom niet in de mogelijkheid om hier bouwwerken te realiseren. De gronden mogen gebruikt worden ten behoeve van agrarisch grondgebruik en zijn, volgens het geldende bestemmingsplan, bedoeld voor de instandhouding en bescherming van de landschappelijke waarden. De functieaanduiding paardenhouderij “beperkt” zich tot een deel van de woonbestemming.



#### 4.3.2.1. Functieaanduiding Paardenhouderij

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vergunningverlening uit 2008 wordt aangegeven dat de veestal huisvesting gaat bieden aan twee



lakenvelder met kalveren, vijf Kerry-hill schapen en circa drie paarden met veulens. De dieren zouden ingezet worden bij het duurzaam beheer van de bijbehorende weilanden. Achteraf kan de vraag gesteld worden of op het perceel een aanduiding voor een paardenhouderij opgenomen had moeten worden. In de ruimtelijke onderbouwing en vergunning wordt *niet* gesproken over een paardenhouderij. Het is daarom opmerkelijk dat op het perceel een functieaanduiding is opgenomen voor het houden van vijftien paarden. Het is onzeker of de vergunning in 2008 verleend had kunnen worden als op dat moment bekend was dat hier een paardenhouderij van die omvang gerealiseerd had kunnen worden. Op dat moment had er zeer waarschijnlijk discussie ontstaan over de aard van de activiteiten en uitstraling in relatie tot de voorgestelde maatwerkoplossing. Ook kan de reikwijdte van de huidige functieaanduiding “paardenhouderij” ter discussie worden gesteld. De functieaanduiding beperkt zich tot een deel van het perceel en is, zo blijkt nu, niet gekoppeld aan een bouwvlak voor een gebouw. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties voor het gebruik of de bouwmogelijkheden.

#### 4.3.3. Ruimtelijke onderbouwing 2020

De ruimtelijke onderbouwing 2020 maakt voor wat betreft het hobbymatig houden van paarden een verwijzing naar vaste jurisprudentie. Daaruit blijkt dat het hobbymatig houden van paarden valt onder “agrarisch gebruik” en is toegestaan op gronden met een agrarische bestemming. Dit is dan ook niet in geschil. Echter volgt hier volgens eigenaren ook uit dat bij dit gebruik ook bijbehorende bouwwerken en voorzieningen zijn toegestaan. Dit is echter niet het geval. Ook uit de door eigenaren zelf aangedragen jurisprudentie komt naar voren dat de bouwmogelijkheden ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden gekoppeld is aan de mogelijkheden in het bestemmingplan. Veelal via een bouwvlak. Nu het bestemmingsplan ter plaatse niet voorziet in een bouwvlak en de geldende planregels uitsluitend voorzien in een ontheffing ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering kan alleen geconcludeerd worden dat de bouwwerken in strijd zijn met het bestemmingsplan.

De aanvrager verwijst ook naar een beoordeling van de Agrarische Beoordelingcommissie (hierna Abc) in 2008. Zij zijn in hun advies ingegaan

op de vraag of de stapmolen (geen onderdeel van de aanvraag) gezien moet worden als een basisvoorziening voor het houden van dieren en past binnen het hobbymatige karakter van de activiteit. De vraag is in hoeverre dit advies nog relevant is voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning en de in de inspraakreactie naar voren gebrachte wensen. De stapmolen maakt geen onderdeel uit van de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning en het advies van de Abc is gebaseerd op de in 2008 beoogde situatie. De later toegevoegde bouwwerken zijn uiteraard niet in de beoordeling meegenomen en dus kan dat advies geen onderbouwing zijn voor het standpunt dat hier, in 2020, nog altijd sprake is van een hobbymatige activiteit. Hoewel het in de ogen van eigenaren gaat om basisvoorzieningen behorende bij een paardenhouderij is het niet aan de Abc om te oordelen over de ruimtelijke inpasbaarheid van dergelijke voorzieningen. De planregels van het bestemmingsplan en het gemeente ruimtelijke beleid bepalen de bouwmogelijkheden voor dergelijke voorzieningen. De Abc spreekt zich in haar advies dan ook niet uit over de ruimtelijke inpasbaarheid van de situering van stapmolen.

#### 4.3.4 Beoordeling

##### 4.3.4.1 Bedrijfsmatig gebruik?

Bij vergunningverlening in 2008 werd voorzien in extensief agrarische gebruik gericht op het duurzaam beheer van bijbehorende gronden. Niet in geschil zal zijn dat in afwijking van de toen gepresenteerde boerenhofstede een aantal “basisvoorzieningen” op het perceel zijn toegevoegd. Naast de gevolgen voor de ruimtelijke uitstraling en belangen van direct omwonenden speelt hierbij ook de vraag of door de aanwezigheid van al deze voorzieningen, in combinatie met de inrichting van het perceel en de overige activiteiten, hier nog sprake is van een hobbymatige activiteit. Op het moment dat dit niet het geval is en hier sprake is van een bedrijfsmatige activiteit dan kan er geen medewerking verlenen het toevoegen van bouwwerken. Dit geldt ook in het geval deze voorzieningen in de toekomst (gezamenlijk) kunnen leiden tot (agrarisch) bedrijfsmatig gebruik. Voor de beoordeling of hier sprake is van een bedrijfsmatige activiteit kan niet verwezen worden naar het advies van de Abc uit 2008. Om een beeld te krijgen van hebben de gemeente en de ODRU het perceel op 10 december 2020 bezocht. Uit het advies van de ODRU van d.d. 15 februari 2021 komt naar voren dat de verschillende voorzieningen (bouwwerken) en activiteiten bijdragen aan het bedrijfsmatige gebruik en karakter van het perceel. De

ODRU adviseert een aantal bouwwerken en activiteiten te beperken om te kunnen blijven voldoen aan de randvoorwaarden voor hobbymatig gebruik. Voor het volledige advies van de ODRU verwijzen we naar de bijlage.

#### 4.3.4.2 Ruimtelijke uitstraling

Bij het door aanvrager voorgestelde boerenhofstedeprincipe komt vooral het natuurlijke en landschappelijke karakter naar voren. De openheid van de achterliggende weilanden en de ruimte voor natuur en (historische) landschapselementen wordt genoemd als één van kernkwaliteiten van deze ontwikkeling. Een verdere “verstedelijking” door nieuwe bouwwerken staat haaks op deze kwaliteiten. Ook al zijn de bouwwerken niet omvangrijk, ze dragen bij aan het gewijzigde en intensiever gebruik van de weilanden. Dit wijkt af van de in 2008 beoogde ontwikkeling en het “agrarisches gebruik” zoals aanwezig was toen het agrarisch bedrijf nog functioneerde. In die zin is de zorg van directe omwonenden begrijpen als zij aangeven eerder een toename dan een afname van agrarische activiteiten te zien. Een afname van de agrarische activiteiten was uiteraard de bedoeling bij de transformatie van een agrarische bouwperceel naar een woonbestemming met ondergeschikte agrarische activiteiten. Duidelijk is dat ook bij het hobbymatig houden van paarden de nodige “basisvoorzieningen” aanwezig dienen te zijn. Daarom is in 2009 vergunning verleend voor de stapmolen. Bij de vergunning uit 2008 was al te zien dat er aansluitend aan het oorspronkelijke bouwperceel een weiland is omheind, waarschijnlijk voor het houden van paarden. Daar zijn nu de paddock en stapmolen gesitueerd. Nu ook uit de ruimtelijke onderbouwing 2020 blijkt dat voor het hobbymatig houden van paarden een voorziening als een paddock nodig is om jaarrond naar buiten te kunnen, is de aanwezigheid hiervan verdedigbaar. De locatie sluit aan bij het oorspronkelijke perceel en is uit praktische overwegingen niet te ver van de stal gelegen. De ligging van de paddock nabij de overige bebouwing zorgt er voor dat de “verstedelijking”, zowel fysiek als in gebruik, zich concentreert aan de voorzijde van het perceel. De situering sluit aan ook bij het boerenhofstedeprincipe uit de verleende vergunning. Door de andere ondergrond, de gebruikte omheining maar ook de omliggende verharding heeft deze echter wel een andere uitstraling. De gemeente heeft daarom op 19 februari 2021 Mooisticht aanvullend advies ontvangen met betrekking tot de inpassing van de paddock.

Ook voor de paardenspringweide en de langeercirkel geldt dat deze bouwwerken niet omvangrijk zijn. Het effect van het gebruik van deze

voorzieningen, op hun locatie, is echter groot. De paardenspringweide en langeercirkel zijn namelijk gesitueerd op grotere afstand van de bebouwing, op gronden die van oorsprong uitsluitend als weiland is gebruikt en in de nabijheid van een woning van derden. Niet zozeer de bebouwing maar vooral het gebruik van de gronden staat haaks op de gemaakte maatwerkafspraken. Waar aan de voorzijde van het perceel de bebouwing geconcentreerd werd in een boerenhofstede, was het de bedoeling om de achterliggende weilanden extensief te beheren, gericht op natuurherstel en de ontwikkeling van landschapswaarden. De koebocht, waar nu de langeercirkel is gelegen, werd gezien als waardevol landschapselement en was onderdeel van de maatwerkafspraken. De directe omgeving wordt gezien als locatie waar een ecologische meerwaarde gecreëerd kan worden. Het intensieve gebruik van deze gronden in combinatie met de aanwezigheid van meerdere bouwwerken past niet binnen het voorgestelde ontwikkelbeeld. Daarnaast is het aannemelijk dat de derde-belanghebbenden, woonachtig in de nabijgelegen woning, geen rekening hadden hoeven houden met dit gebruik. Het bestemmingsplan en de verleende vergunning voorzien hier niet in en ook gedurende het functioneren van het agrarisch bedrijf werden de gronden alleen als weiland gebruikt. Het is niet wenselijk medewerking te verlenen aan bouwwerken die door hun aanwezigheid en in dit geval voornamelijk door hun gebruik, het voorgestelde ontwikkelbeeld verstoren. Zeker wanneer hierdoor ook omwonenden in hun belang worden geschaad.

#### 4.3.5 Wensen inspraakreactie

In de inspraakreactie wordt gevraagd om de verschillende voorzieningen en bouwwerken positief te bestemmen en de functieaanduiding “paardenhouderij” te verruimen zodat alle voorzieningen gelegen zijn binnen deze functieaanduiding. Zoals uit het voorgaande is gebleken kan geen medewerking verleend worden aan de langeercirkel en de paardenspringweide omdat het bedrijfsmatige karakter van paardenhouderij versterken en geen bijdrage leveren aan de overeengekomen doelstellingen voortkomend uit de vergunningverlening uit 2008. Daarbij worden de adviezen van Mooisticht, de ODRU en provincie Utrecht meegenomen. Om dezelfde reden kan geen medewerking verleend worden aan de verruiming van de functie-aanduiding “paardenhouderij”. Zoals aangegeven is het twijfelachtig of de huidige functieaanduiding aansluit bij de oorspronkelijke doelstelling en maatwerkafspraken van de vergunningverlening. Een

uitbreiding van de functieaanduiding sluit niet aan bij de doelstelling om de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te behouden en versterken. De huidige functieaanduiding is een feit en zal gehandhaafd blijven. De agrarische bestemming staat het weiden van dieren niet in de weg.

#### 4.3.6 Conclusie

Gelet op het voorgestelde ontwikkelbeeld en het advies van Mooisticht en de ODRU kan in principe ingestemd worden met de paddock als aanvulling op het hobbymatig houden van paarden. Het bouwwerk wordt gezien als een voorziening voor het hobbymatig houden van paarden en hoewel in verschijningsvorm anders dat in 2008 beoogd, passend binnen de boerenhofstede. De paddock is gelegen aansluitend aan het oorspronkelijke bouwperceel, nabij de aanwezige bebouwing. De concentratie van bebouwing aan de voorzijde heeft zodoende geen onevenredig nadelige gevolgen voor de ontwikkeling van natuur en landschap op de achterliggende weilanden. Dit geldt niet voor de longeercirkel en de paardenspringweide. Het gebruik van deze bouwwerken doet afbreuk aan de kwaliteitsverbeteringen welke onderdeel waren van de maatwerkafspraken in 2008. Het toevoegen van dergelijke voorzieningen is niet noodzakelijk, niet inpasbaar en onnodig hinderlijk voor derde-belanghebbenden..

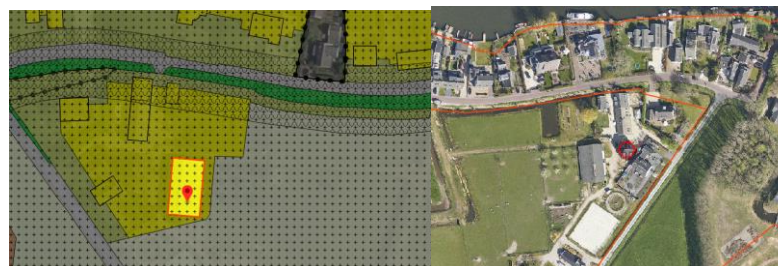
### 4.4. Hooiberg

#### 4.4.1 Omschrijving

De hooiberg maakt onderdeel uit van het oorspronkelijk agrarisch ensemble. De oorspronkelijke hooiberg had een kleiner oppervlak en was niet voorzien van wanden. Uiteindelijk is er toch vergunning verleend voor de nieuwbouw van een veel grotere hooiberg waarvan de begane grond is voorzien van wanden en toilet. Daarmee is het bouwwerk verandert in een gebouw. Na vergunningverlening en realisatie is de verdieping voorzien van (terugliggende) wanden waardoor er sprake is van een bijgebouw met een bouwhoogte hoger dan 5m. De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het legaliseren van dit gebouw. De wensen uit de inspraakreactie hebben betrekking op het gebruik van de hooiberg ten behoeve van nevenactiviteiten voor groepen van 15 tot 20 personen.

#### 4.4.2 Huidige bestemming

Ter plaatse van de hooiberg geldt de bestemming “Woondoeleinden”. Het bijgebouw valt onder de algemene regeling voor bijgebouwen bij de woonbestemming. Een bouwvlak ter plaatse van de hooiberg ontbreekt.



Het geldende bestemmingsplan voorziet in een mogelijkheid ontheffing te verlenen voor een bouwhoogte van 7 meter. De afwijkingsbevoegdheid geldt echter niet voor de goothoogte. Aangezien de goot- en bouwhoogte worden overschreden kan geen medewerking verleend worden. Daarbij wordt ook in overweging genomen dat de hooiberg al een groter oppervlak heeft dan maximaal is toegestaan.

#### 4.4.3. Ruimtelijke onderbouwing 2020

In de ruimtelijke onderbouwing 2020 wordt ingegaan op het dichtzetten van verdieping van de hooiberg. Daarbij wordt gesteld dat door het terug laten vallen van de wandpanelen en het behoud van stobalen langs de randen de ecologische waarden worden verhoogd en de uiterlijke verschijningsvorm blijft behouden. Dit wordt door het advies van Mooisticht d.d. 19 februari 2021 onderschreven. Dit levert echter geen extra kwaliteitsverbetering op, aangezien de open verdieping al een vergelijkbare uitstraling en ecologische waarde had. Volgens de ruimtelijke onderbouwing zou het behoudt van de verschijningsvorm en niet zichtbaar zijn van de wandpanelen de belangrijkste reden moeten zijn om medewerking te verlenen aan het verzoek.

#### 4.4.4. Beoordeling

Met deze argumenten gaat aanvrager volledig voorbij aan het feit dat de constructieve verandering de gebruiksmogelijkheden van de verdieping

verruimd. Bij de vraag of medewerking verleend kan worden moet dus niet alleen gekeken worden naar de verschijningsvorm van het gebouw maar ook naar de gebruiksmogelijkheden.

Zoals gezegd is bij de vergunningverlening in 2008 onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de hooiberg niet gerenoveerd maar ook vergroot werd. Ondanks dat dit niet in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen werd dit wel door de provincie Utrecht geconstateerd. In haar brief van 21 september 2007 zegt de provincie Utrecht hierover het volgende:

*“Uit de bijgevoegde tekeningen blijkt dat de hooimijt na verplaatsing wat betreft de beganegrondlaag wordt ommuurd en van een afdekking wordt voorzien. Daarmee wordt een extra berging van 85m2 gecreëerd. Al met al komt hiermee de in te leveren oppervlakte bebouwing wel enigszins onder druk te staan.. Met andere woorden, de afstand tussen de eerdergenoemde minimale oppervlakte in te leveren bebouwingen de werkelijke vermindering van de oppervlakte verbouwing wordt daarmee behoorlijk. Ik verzoek u bij de initiatiefnemers er op aan te dringen om de ommuring van de verplaatsen hooimijt te laten vervallen en voor een eventuele berging ruimte te zoeken in de boogde veestalling. Een dergelijk “gebaar” zal de aanvaardbaarheid uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening van de transformatie van het complex Mijndensedijk 53 bevorderen en tevens eventuele precedentwerking voorkomen.”*

Ondanks het advies is de hooiberg ongewijzigd vergund. Nu wordt gevraagd de gebruiksoppervlakte van het bijgebouw verder te vergroten door ook in te stemmen met de “ommuring” van de eerste verdieping. Hierdoor worden nieuwe gebruiksmogelijkheden gerealiseerd welke in afwijking zijn met de eerdere maatwerkafspraken en ongewenste en bedrijfsmatige functies op het perceel zouden kunnen faciliteren. Ook hierdoor kan afgevraagd worden in hoeverre “woondoeleinden” nog de hoofdfunctie van het perceel is.

#### 4.4.5 Wensen inspraakreactie

De in de inspraakreactie gevraagde uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van de hooiberg voor groepsactiviteiten ondersteunen de onwenselijk geachte bedrijfsmatige ontwikkelingen. Ruimere

gebruiksmogelijkheden zijn in strijd met de hoofdfunctie van het perceel en de karakteristieke waarden van het perceel en het omliggende gebied. Hoewel de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw misschien niet wijzigt wordt de gebruiksoppervlakte nagenoeg verdubbeld. Individueel en in samenhang met andere activiteiten op het perceel levert dit, bijvoorbeeld door een toename van het aantal verkeersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen, een verstoring op van het gewenste ontwikkelbeeld en de daarvoor gemaakte maatwerkafspraken.

#### 4.4.6 Conclusie

Er is geen aanleiding om in afwijking van gangbaar ruimtelijk beleid, in vergelijking tot andere percelen met een woonbestemming, medewerking te verlenen tot het dichtzetten van de eerste verdieping van dit bijgebouw. Daarbij is in overweging genomen dat de uitstraling en ecologische waarden geen onderdeel van de afweging zijn omdat deze doelstellingen al waren bereikt via het verlenen van de vergunning in 2008. Daarbij is geconstateerd dat er elders op het perceel voldoende opslagruimte beschikbaar is. Zeker nu blijkt dat er in vergelijking tot hetgeen vergund in 2008 meer bebouwing op het perceel aanwezig is, zeker zolang de bestaande wagenberging niet vervangen is door de beoogde veestalling. Zoals in de inspraakreactie terecht wordt opgemerkt is ter plaatse van de hooiberg niet voorzien in een bouwvlak. Hier zal alsnog in worden voorzien, waarbij wonen wordt uitgesloten en uitsluitend opslag zal worden toegestaan.

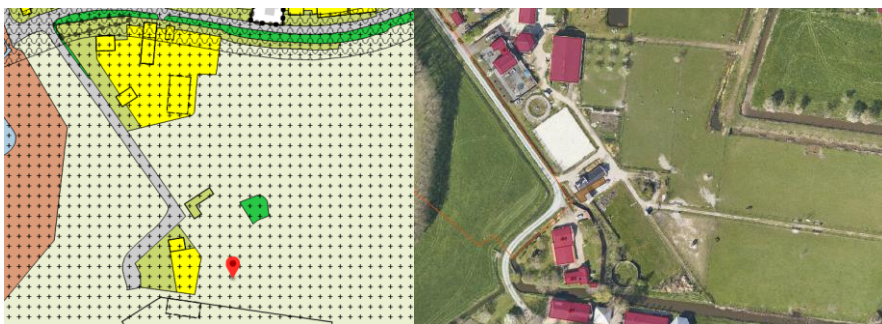
### 4.5. Ringslangbroeihoop en takkenril

#### 4.5.1 Omschrijving

Bij de transformatie van een agrarische bouwperceel naar een woonbestemming is veel aandacht besteedt aan het versterken van de natuurwaarden op het perceel, voornamelijk langs de randen van de achterliggende weilanden. In een poging de natuurwaarden te versterken zijn er op het perceel een ringslangbroeihoop en takkenril gerealiseerd. Dit zijn vergunningplichtige bouwwerken. Met de onderhavige aanvraag wordt hier alsnog vergunning voor aangevraagd.

#### 4.5.2 Huidige bestemming

De bouwwerken zijn gerealiseerd op een agrarische bestemming, niet voorzien van een bouwvlak. Het bestemmingsplan voorziet daarom niet in de mogelijkheid om hier bouwwerken te realiseren. De gronden mogen gebruikt worden ten behoeve van agrarisch grondgebruik en zijn bedoeld voor de instandhouding en bescherming van de landschappelijke waarden.



#### 4.5.3. Ruimtelijke onderbouwing 2020

In de ruimtelijke onderbouwing 2020 betoogt aanvrager dat de verleende vergunning uit 2008 voorziet in de betreffende bouwwerken. Daarbij verwijst aanvrager veelvuldig naar de ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze vergunning en de door de provincie Utrecht afgegeven “Verklaring van geen bedenkingen”. De ruimtelijke onderbouwing en de vergunning uit 2008 voorzien inderdaad in een aantal maatregelen om de natuurwaarden te versterken. Echter is alleen vergunning verleend voor het uitvoeren van werkzaamheden zoals het afgraven van sloten, het realiseren van een waterpartij, het planten van bomen en het aanleggen van een inlaat (zie verleende vergunning 17 juli 2008). In de uiteindelijke vergunning en de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing worden de ringslangbroeihoop en takkenril echter niet genoemd. De ringslangbroeihoop en takkenril ontbreken ook op de verschillende begeleidende schetsen en bouwtekeningen. De eerder verleende vergunning voorziet dan ook niet in de bedoelde bouwwerken. Ook in het bijbehorende natuuronderzoek en de “Verklaring van geen bedenkingen” van de provincie Utrecht worden de bouwwerken niet genoemd.

#### 4.5.4 Wensen inspraakreactie

In de inspraakreactie wordt gevraagd de ringslangbroeihoop en takkenril mogelijk te maken in het nieuw bestemmingsplan.

#### 4.5.5 Beoordeling

Het versterken van de natuurwaarden is een doelstelling van gemeentelijke beleid. De ringslangbroeihoop en de takkenril kunnen bijdragen aan deze ambitie. De situering en omvang van de bouwwerken zijn passend binnen de landschappelijke karakteristiek. Ook in samenhang met de opgaande beplanting op dit deel van het perceel. Er zijn dan ook geen directe bezwaren tegen het verlenen van een vergunning voor deze bouwwerken.

#### 4.5.6 Conclusie

De Hoewel in strijd met het bestemmingsplan, is eventuele vergunningverlening voor een ringslangbroeihoop en de takkenril in overeenstemming met gemeentelijk beleid. Deze bouwwerken kunnen de ecologische waarden van het perceel verder verhogen. Alleen kan er wel worden afgevraagd in hoeverre deze ambities overeenkomen met het gebruik van dit perceel ten behoeve van een paardenspringweide en longeercirkel. Daarom zijn de paardenspringweide en longeercirkel ook niet inpasbaar (zie paragraaf 4.3).

### 4.6. Gewasteeltkas

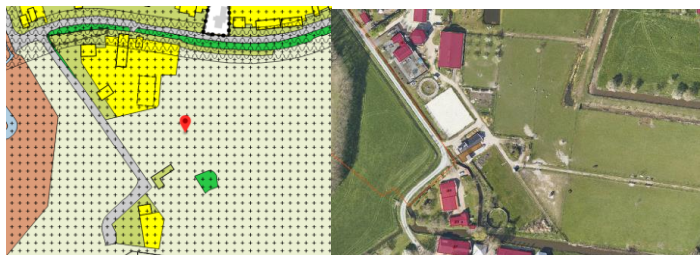
#### 4.6.1 Omschrijving

In 2016 heeft de aanvrager een aparte aanvraag omgevingsvergunning (160672) ingediend voor de bouw van een gewasteeltkas op het perceel. De behandeling van de aanvraag is aangehouden op verzoek van de aanvrager. De verwachting is dat de behandeling binnenkort weer opgepakt kan worden. Om die reden wordt de gewasteeltkas ook in deze beoordeling meegenomen.

#### 4.6.2 Huidige bestemming

De gewasteelt kas is nog niet gebouwd maar moet komen op gronden met een agrarische bestemming, niet voorzien van een bouwvlak. Het

bestemmingsplan voorziet daarom niet in de mogelijkheid om hier bouwwerken te realiseren. De gronden mogen gebruikt worden ten behoeve van agrarisch grondgebruik en zijn bedoeld voor de instandhouding en bescherming van de landschappelijke waarden.



#### 4.6.3 Beoordeling

Voor de gewasteeltkas geldt dat deze niet meegenomen is in de eerdere maatwerkafspraken en bij de vergunningverlening in 2008. De gewasteeltkas komt dan ook niet terug in de ruimtelijke onderbouwing en in de “Verklaring van geen bedenkingen” van de provincie Utrecht. In beginsel zijn er geen mogelijkheden om het oppervlak aan bijgebouwen verder te vergroten. Wanneer medewerking verleend wordt zal net als bij de andere bouwwerken op agrarische gronden beoordeeld moeten worden of deze landschappelijke inpasbaar zijn. Uitgangspunt blijft dat de achterliggende weilanden gebruikt worden ten behoeve van natuur- ontwikkeling en landschapsbeheer. Kwaliteiten als openheid en doorzichten zijn hier kenmerkend. Door de bebouwing te concentreren aan de voorzijde van het perceel en het achterliggende gebied open te houden wordt tegemoet gekomen aan het principe van de boerenhofstede en karakteristiek van het open landschap. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de genoemde longeer-cirkel en de paardenspringweide gaat het hier wel om een gebouw van enige omvang. De gewasteeltkas heeft namelijk een oppervlakte van 27m<sup>2</sup> en een nokhoogte van 3m. Voor de gewasteeltkas geldt dat door zijn aanwezigheid het gebruik van dit deel van het perceel verder wordt geïntensiveerd. Een intensiever gebruik van de achterliggende weilanden strookt niet met de oorspronkelijke doelstelling tot extensief gebruik en duurzaam beheer van de achterliggende weilanden. Het past ook niet binnen het vastgestelde inrichtingsplan. Wanneer er medewerking

verleend wordt aan de bouw van een kas betekent dit een verdere toename van het bebouwd oppervlak. Dit draagt uiteraard niet bij aan het oorspronkelijke uitgangspunt voor een verdere “ontstening” van het landelijk gebied. Daarbij wordt het advies van Mooisticht d.d. 19 februari 2021 in de overweging meegenomen.

#### 4.6.4 Wensen inspraakreactie

In de inspraakreactie wordt gevraagd de gewasteeltkas positief te bestemmen.

#### 4.6.5 Conclusie

De gewasteeltkas past niet binnen het oorspronkelijke inrichtingsplan en de ambities gericht op de “ontstening” van het landelijk gebied en extensief, duurzaam, landschapsbeheer van de achterliggende weilanden. Daarnaast zijn er grote twijfels of de kas past de uitstraling van het boerenhofstedeprincipe. Het advies van Mooisticht bevestigt deze twijfel. Vast staat dat de realisatie van bebouwing in weilanden niet past binnen de uitgangspunten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Bij dit besluit nemen we ook in overweging dat het bebouwd oppervlak voor bijgebouwen bij woningen wordt overschreden en de gemaakte maatwerkafspraken volgens ons nog niet volledig zijn uitgevoerd.

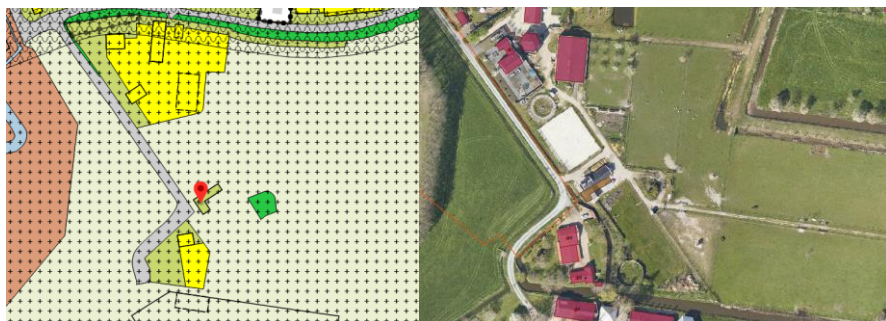
### 4.7. Bewoning historische zomerwoning

#### 4.7.1 Omschrijving

In de ruimtelijke onderbouwing uit 2008 worden de historische wagenberging en zomerwoning al genoemd. Dit als onderdeel van de cultuurhistorische versterking van het perceel. Het verzoek was daarbij vooral gericht op de renovatie van bestaande structuren. Pas later is uiteindelijk vergunning verleend voor de bouw van historische wagenberging en de renovatie van de zomerwoning. Nu het bestemmingsplan “Nieuwersluis” wordt geactualiseerd heeft aanvrager, als onderdeel van de inspraakreactie, het verzoek ingediend om de zomerwoning alsnog te kunnen bewonen.

#### 4.7.2 Huidige bestemming

De bouwwerken, in het bijzonder de zomerwoning, zijn gelegen op een tuinbestemming, voorzien van een bouwvlak. De gebouwen mogen gebruikt worden als bergruimte. Achteraf gezien kan de vraag gesteld worden waarom deze bouwwerken een tuinbestemming hebben gekregen. Waarschijnlijk zag men hierin de enige mogelijkheid om het beoogde gebruik goed vast te leggen. Een agrarisch bouwvlak kan immers niet worden toegekend (o.a. milieuregels) en een woonbestemming wekt de indruk dat hier gewoond zou mogen worden. Door de huidige bestemming is gebruik als woonruimte uitgesloten. O grond van het bestemmingsplan kan geen medewerking verleend worden aan het verzoek.



#### 4.7.3 Beoordeling

De gemeente Stichtse Vecht is in navolging van de provincie Utrecht terughoudend met het toekennen van nieuwe woonbestemmingen in het landelijk gebied. Daarmee wil de gemeente verdere verstedelijking van het landelijk gebied voorkomen en de karakteristieke waarden beschermen. Er zijn echter enkele uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Eén mogelijkheid is de “ruimte-voor-ruimte-regeling”, zoals deze is toegepast bij de vergunningverlening in 2008. Deze kan alleen toegepast worden wanneer er sprake is van een agrarische bestemming, inclusief bouwperceel. Via de vergunningverlening in 2008 heeft het perceel deze transformatie al ondergaan. Door de “sloop” van bestaande bedrijfsbebouwing en aanvullende maatwerkafspraken is een ontwikkeling in gang gezet welke de nieuwbouw van de woning op het perceel Mijndensedijk 61 mogelijk hebben gemaakt. Deze “ruimte-voor-

ruimte-regeling” kan uiteraard maar één keer per perceel worden toepast. Daarbij geldt ook dat de (beoogde) kwaliteitsverbetering uit 2008 nu opnieuw gebruikt kan worden ter onderbouwing van dit verzoek.

Bij de vergunningverlening in 2008 is nadrukkelijk aangegeven dat er “slechts” één woonbestemming gerealiseerd kon worden. Destijds werd onder de noemer “zomerwoning”, het atelier naast de boerderij gerealiseerd. Toen al werd door de provincie Utrecht benadrukt (brief van 21 september 2007) dat dit pand niet benut mocht worden ten behoeve van woondoeleinden. De uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn sindsdien niet zodanig gewijzigd dat het toekennen van een extra woonbestemming nu wel mogelijk is. Gelet op de gewijzigde status van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als Unesco Werelderfgoed mag eerder aangenomen worden dat de regelgeving juist is aangescherpt.

In tegenstelling tot 2008 is nu sprake van een woonbestemming. De zomerwoning heeft (opnieuw) de status van een bijgebouw. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid voorziet niet in mogelijkheid om hier alsnog een woonbestemming toe te kennen. Dat wil de gemeente ook niet omdat dit verzoek niet bijdraagt aan het behoud en versterken van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. De verruiming van het gebruik van dit bijgebouw levert geen directe kwaliteitsverbetering op, volgt niet uit een dringende noodzaak en intensiveert bovendien het gebruik van percelen die bedoeld zijn voor natuurontwikkeling en landschapsbeheer. Daarbij is in overweging genomen dat de aanvrager in onze ogen de maatwerkafspraken behorende bij de vergunning uit 2008 nog niet eens is nagekomen.

#### 4.7.4. Wensen inspraakreactie

Het voornaamste argument van aanvrager om bewoning van het historische zomerhuis toe te staan is dat dit oorspronkelijk altijd zo gebruikt is. Door dit gebruik opnieuw toe te kennen wordt de cultuurhistorische waarde van het perceel versterkt. Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding hier medewerking aan te verlenen.

#### 4.7.5 Conclusie

De gemeente zal geen medewerking verlenen aan het gebruik van de historische zomerwoning als woning. Bij het vervolg van de procedure van het bestemmingsplan “Nieuwersluis” zal als gevolg van de inspraakreactie wel gezien moeten worden of de huidige tuinbestemming het meest doelmatig is. Een woonbestemming met bouwvlak voor een bijgebouw waarbij bewoning wordt uitgesloten en het gebruik ten behoeve van opslag wordt aangeduid, ligt het meest voor de hand. Een verbindingsteken waarmee het vrijstaande bijgebouw aan de boerenhofstede wordt gekoppeld zorgt dat deze aan elkaar verbonden zijn. Zo kan de ruimtelijke relatie gewaarborgd blijven.

### 4.8. Overige wensen inspraakreactie

#### 4.8.1 Omschrijving

In de inspraakreactie worden aanvullende op de aangevraagde omgevingsvergunningen nog enkele wensen naar voren gebracht. De ruimtelijke inpasbaarheid van deze wensen zal in het vervolg van deze paragraaf besproken worden.

#### 4.8.2 Woonboerderij

Net als bij de hooiberg hebben de eigenaren de wens om in de woonboerderij groepsactiviteiten te ontplooiën zoals workshops en trainingen voor maximaal 20 personen. Er is echter geen aanleiding om in afwijking van gangbaar ruimtelijk beleid, in vergelijking tot andere percelen met een woonbestemming, medewerking te verlenen aanvullende gebruiksmogelijkheden die niet ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie van de woonbestemming. Hierbij gaat het om nieuwe gebruiksmogelijkheden welke in afwijking zijn met de eerdere maatwerkafspraken en een ongewenste en bedrijfsmatige functies op het perceel zouden kunnen faciliteren. Individueel en in samenhang met andere activiteiten op het perceel levert dit, bijvoorbeeld door een toename van het aantal verkeersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen, een verstoring op van het gewenste ontwikkelbeeld.

#### 4.8.3. Atelier

In de inspraakreactie wordt terecht geconstateerd dat ook het in 2008 vergunde bijgebouw naast de woning, aangeduid als atelier, niet voorzien, is van een bouwvlak. Ook hiervoor zal een bouwvlak worden opgenomen waarbij wonen wordt uitgesloten en een kantoor-aan-huis / atelier mogelijk wordt gemaakt.

#### 4.8.4. Erfafscheidingen / -muren

In het bestemmingsplan is een algemene regeling opgenomen voor erfafscheidingen en –muren. Voor individuele situaties zal geen uitzondering gemaakt worden.

#### 4.8.5. Uitbreiding van de bestemming wonen.

De eigenaren willen de woonbestemming graag “verlengen” zodat achter het perceel Mijndensedijk 61, waar nu de stapmolen staat, buitenopslag en parkeervoorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Extra parkeervoorzieningen, ook voor trailerstallingsplaatsen, en buitenopslag hebben een directe relatie tot de gewenste gebruiksmogelijkheden. De ruimte is nodig om de (extra) bezoekers en materiaal te kunnen ontvangen en stallen. Nu er geen aanleiding is om te voorzien in de gewenste uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden is een verruiming van de bestemming niet aan de orde. Daarbij wordt in overweging genomen dat de uitbreiding niet ten dienste staat van de woonfunctie maar van alle aanverwante activiteiten op het perceel. Opvallend is ook dat de uitbreiding van de woonbestemming gevraagd wordt ter plaatse van de vergunde stapmolen. Juist de stapmolen en paddock moeten voorzien worden van een bijbehorende aanduiding.

#### 4.8.6. Natuur Netwerk Nederland

Voor de het opstellen van regels die betrekking hebben op het Natuur Netwerk Nederland (NNN) zijn de regels uit het provinciaal ruimtelijk beleid van toepassing. Daarbij is weinig ruimte voor ruimere bouw-, aanleg- of gebruiksmogelijkheden. Ontwikkelingen in gebieden gelegen in het NNN zullen moeten voldoen aan deze regelgeving. Ontwikkelingen moeten afgestemd zijn op deze regels. De regels zullen niet aangepast worden op grond van individuele (gewenste) ontwikkelingen.



## Bijlagen

- Advies Mooisticht d.d. 19 februari 2021
- Advies ODRU d.d. 15 februari 2021
- Reactie provincie Utrecht d.d. 10 februari 2021



Aan het gemeentebestuur van Stichtse Vecht  
Postbus 1212  
3600 BE Maarsen

Datum : 19 februari 2021  
Dossiernummer : STV21-0106 - 1  
Gemeentenummer : 160672 en 190765 / P. Schoemaker  
Betreft : gecombineerd welstand- en monumentenadvies  
oprichten gewasteeltkas, faunavoorzieningen, hooiberg, paddock,  
longeercirkel, paardenweide en stal  
Mijndensedijk 53  
Nieuwersluis

Geacht college,

Aan de commissie ruimtelijke kwaliteit is gevraagd een gecombineerd welstand- en monumentenadvies te geven betreffende de voorliggende aanvraag.

De locatie ligt in het beschermde dorpsgezicht van Nieuwersluis in het landelijke gebied grenzend aan het voormalige fort.

De aanvraag betreft diverse onderdelen die vrijwel allen al zijn uitgevoerd zonder een vergunning en die strijdig zijn aan het bestemmingsplan.

Voor deze locatie zijn, voor de commissie ruimtelijke kwaliteit, in het bestemmingsplan randvoorwaarde meegenomen als toetsingskader in aanvulling op de welstandsnota.

In het bestemmingsplan is de het beleid m.b.t. het beschermde dorpsgezicht als volgt omschreven:

*De werkzaamheden, bestaande uit 'bouwen', vinden plaats binnen de dubbelbestemmingen "Waarde - Beschermde stads- en dorpsgezicht" en "Waarde - Cultuurhistorie" ("bestemd voor het behoud en herstel van de openheid van het landschap en daarmee tot het behoud van een vrij schootveld zoals bepaald in de Kringenwet van 1853, alsmede voor instandhouding en bescherming van de landschappelijke waarden").*

*De te beschermen waarde van het dorpsgezicht Nieuwersluis (zoals genoemd in het aanwijzingsbesluit). Deze betreffen met name alle aan de vestingwerken/voormalige militaire functie gerelateerde elementen, in verband met de infrastructuur en als onderdeel van de waterlinie(s).*

*Voor wat betreft het polderlandschap binnen het dorpsgezicht is aangegeven als te beschermde waarde:*

*Het vlakke, laagliggende en onbebouwde polderlandschap met de karakteristieke strokenverkaveling, doorsneden door weteringen, en dijken en omsloten door singels en bossen van de omringende buitenplaatsen.*

*De bestemming waarde cultuurhistorie dient ter borging van:*

- behoud van openheid van de agrarische gronden*
- behoud van de bestaande kavelsloten*
- behoud van de historische verkavelingsstructuur zoals aangegeven op de bijlage 'historische verkavelingsstructuur'.*

Regulierenring 10  
Postbus 115  
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00  
info@mooisticht.nl  
www.mooisticht.nl

IBAN NL11 RABO 0312 0317 85

K.v.K. 66469945

BTW 8565.67.930.B.01



Voor het beschermde dorpsgebied gelden de criteria voor gebied *NS1* uit de welstandsnota.

Wij reageren vanuit het beleid als volgt op de voorliggende onderdelen:

-Paardenstal. Naast het voornoemde beleid is deze stal onderdeel geweest bij de *ruimte voor ruimteregeling*, die gestart is in 2005 en geleid heeft tot een vergunning in 2009.

Met de sloop van deze stal kon er een woning opgericht worden. Alhoewel er onvoldoende sloopmeters waren, is er een vergunning afgegeven voor een kleinere stal, met als reden het positieve effect op de ruimtelijke kwaliteit en de waarden van het beschermde gebied.

De bestaande, forse stal is niet gesloopt en wenst men nu te behouden. Wij reageren hier negatief op. Met behoud van de stal wordt niet bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en wordt de openheid van het landschap aangetast. Bovendien oogt de stal qua vormgeving en materialen weinig aansprekend. Er wordt afbreuk gedaan aan de kwaliteiten, die destijds het uitgangspunt vormden om mee te werken aan de totale *ruimte voor ruimteregeling* en het toevoegen van een woning, welke inmiddels is gerealiseerd.

-Hooiberg: De hooiberg is geplaatst op de plek conform de vergunning van 2008-2009. Met de vormgeving kunnen wij in principe instemmen, op basis van de foto. Een tekening ontbeekt.

-Gewasteeltkas: De kas is nog niet gerealiseerd, maar wenst men willekeurig midden in het open landschap te plaatsen. Deze plek tast de openheid van het landschap aan. De kas maakt op deze plek geen onderdeel uit van het boerderij-ensemble. De vormgeving op zich is wel denkbaar.

-Longeercirkel: Dit bouwwerk is voorzien van een forse omheining en ligt ver van de voormalige boerderij op een willekeurige plek in het landschap. De openheid van het landschap wordt aangetast.

-Paarden(spring)weide: Dit onderdeel ligt ook ver van de boerderij en zal als gevolg van de functie en de objecten, t.b.v. de springpaarden, leiden tot een aantasting van de openheid van het landschap.

-Paddock: Op de paddock en het houten hekwerk er omheen, hebben wij eerder positief geadviseerd (zie advies STV20-0001, d.d. 25 februari 2020).

-Faunavoorzieningen: Deze zijn beperkt van omvang en liggen op een aanvaardbare en logisch plek in het landschap. Het effect op het landschap en de openheid is zeer gering.

De aanvraag leidt, op enkele onderdelen na, tot een aantasting van de openheid van het landschap en daarmee een aantasting van het een vrij schootsveld zoals bepaald in de Kringenwet van 1853. Met deze aanvraag worden de landschappelijke waarden onvoldoende in standgehouden.

Ook vanuit de welstandsnota luidt het advies negatief. Ook hier wordt het behouden van het open landschap genoemd.

Concluderend luidt het gecombineerde welstand- en monumentenadvies, gelet op de strijdigheden met het beleid, negatief.

Toetsingskader voor de commissie vormt de door de gemeente vastgestelde welstandsnota van 2013 en de te beschermen waarden van het beschermde dorpsgezicht.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Stichtse Vecht,

  
ir. P.L. van Deelen

Regulierenring 10  
Postbus 115  
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00  
info@mooisticht.nl  
www.mooisticht.nl

IBAN NL11 RABO 0312 0317 85  
K.v.K. 66469945  
BTW 8565.67.930.B.01

## NOTITIE

aan -  
kopie  
Van  
Opsteller 088 – 022 50 00  
Telefoon 15 februari 2021  
Datum Z/20/169364 / D - 477250  
Kenmerk Activiteiten locatie Mijndensedijk 53 Nieuwersluis  
Onderwerp 8  
aantal pag.

---

### Aanleiding

Op uw locatie aan de Mijndensedijk 53 in Nieuwersluis zijn diverse bouwwerken gerealiseerd en worden verschillende activiteiten uitgevoerd, waartegen diverse klachten en handhavingsverzoeken ingediend zijn. Voor milieu en ruimtelijke ordening gelden andere wettelijke toetsingskaders en uitgangspunten. Aan beide moet worden voldaan bij het uitvoeren van activiteiten en het realiseren van bouwwerken. Er bestaat onenigheid over de reikwijdte van de verleende vergunning en bestaat er onduidelijkheid over de planregels van het bestemmingsplan. Vooral het gebruik als paardenhouderij roept vragen op. Ook bij u als eigenaar. Dit resulteert in een aantal lopende (juridische) procedures waarvan enkele gestart door directe omwonenden.

U heeft aangegeven duidelijkheid te willen krijgen over wanneer er op uw perceel sprake is van hobbymatigheid, waarbij u heeft aangegeven binnen de grenzen van hobbymatig te willen blijven.

Op 10 december 2020 heeft er een bezoek aan uw locatie plaatsgevonden. Hierbij was u met uw adviseur ..... aanwezig, namens de gemeente Stichtse Vecht was ..... en namens de Omgevingsdienst regio Utrecht waren ..... en ..... aanwezig. Doel van het bezoek was om vast te kunnen stellen bij welke omvang de huidige en gewenste activiteiten nog als hobbymatig in het kader van milieu zijn aan te merken en hoe zich dit verhoudt met de goede ruimtelijke ordening. Ter ondersteuning van het bezoek en het gesprek heeft u een concept notitie opgesteld d.d. 3 november 2020.

### Leeswijzer

Hieronder omschrijven wij eerst de situatie op de locatie Mijndensedijk 53 en onder punt 2 worden de door u aangegeven gewenste activiteiten en bouwwerken genoemd. Dan gaan wij onder punt 3 in op de aspecten in het kader van milieu. Daarna wordt onder punt 4 de situatie belicht vanuit ruimtelijke ordening en volgt onder punt 5 de gezamenlijke conclusie vanuit milieu en ruimtelijke ordening.

---

### Samenvatting

Om aangemerkt te worden als hobbymatig in het kader van milieu mogen er op de locatie Mijndensedijk 53 Nieuwersluis, niet meer dan 5 schapen met 15 lammeren tot 1 jaar worden gehouden, waarbij met deze bijbehorende lammeren niet mag worden gefokt, en niet meer dan 4 paarden met eventueel bijbehorende veulens tot de speenleeftijd.

De huidige attributen ten behoeve van het houden van paarden dient terug gebracht te worden zodat het perceel een extensief hobbymatig karakter vertoont. Aanverwante activiteiten dienen beperkt te blijven. Daarbij wordt geadviseerd ook overige bouwwerken, bebouwing en functies hiervan te beperken zodat het perceel in zijn geheel, geen bedrijfsmatige indruk wekt.

## 1. Omschrijving Mijndensedijk 53

Voor de locatie Mijndensedijk 53 in Nieuwersluis is in 2009 vergunning verleend voor het beëindigen van een bestaand agrarisch bedrijf, de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing, de herinrichting van het voormalige perceel en de nieuwbouw van een extra woning en een stalling. Het perceel valt deels binnen (voorzijde) en deels buiten (weilanden) de bebouwde kom.

Volgens de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de, met toepassing van artikel 19 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), verleende vergunning dienen de activiteiten, het aanwezige vee en de aanwezige stalling gebruikt en ingezet te worden ten behoeve van duurzaam grondbeheer en het perceel heeft daardoor extensief recreatief karakter.

Na vergunningverlening is ook het bestemmingsplan geactualiseerd. Daarbij zijn de maatwerk-afspraken behorende bij de vergunning zo passend mogelijk in het bestemmingsplan overgenomen. Het nu geldende bestemmingsplan Nieuwersluis voorziet in een woonbestemming met bouwvlak ter plaatse van de boerderij en een agrarische bestemming zonder bouwvlak ter plaatse van de achterliggende weilanden. Binnen de woonbestemming zijn functieaanduidingen opgenomen voor paardenhouderij, atelier en B&B. De historische wagenberging achterop het perceel is gelegen binnen de bestemming "Tuin". Deze is later vergund en mocht gerestaureerd worden om de cultuurhistorische waarden te versterken.

De gemeente heeft aangegeven dat niet voor alle voorzieningen vergunning is verleend. Momenteel is aanvraag omgevingsvergunning in behandeling voor een aantal van deze voorzieningen. De gemeente moet beoordelen of hier medewerking aan verleend kan worden.

Vanuit milieu zijn er geen activiteiten gemeld op grond van het Activiteitenbesluit en zijn er geen milieuvergunningen verleend.

## 2. Gewenste activiteiten en bouwwerken

Uitgangspunt is om duidelijkheid te krijgen bij welke omvang het houden van dieren en de overige activiteiten nog aangemerkt worden als hobbymatig in het kader van milieu. Vanuit dit kader zal Ruimtelijke ordening hierbij aansluiten, zodat duidelijk is wat er op het perceel is toegestaan binnen de kaders van hobbymatig.

Op de locatie worden paarden en schapen gehouden, er wordt mest opgeslagen en er zijn ringslanghopen gecreëerd. Er is een paddock, stapmolen, longecirkel, buitenrijbaan aanwezig. Er zijn mogelijkheden voor een B&B en er worden op kleine schaal eigen producten verkocht. Er is een woonhuis, een atelierruimte, een wagenberging, een historische wagenberging, een hooimijt, een zomerhuis, een waterput, mestvaalt, erfverharding en hekwerk.

### *Paarden*

In de huidige situatie zijn 3 paarden aanwezig. Gewenst is het aantal paarden te houden dat nog aangemerkt kan worden als het hobbymatig houden van paarden. In de notitie van 3 november 2020 worden 6 paarden en 3 veulens als gewenst aantal vermeld en middels jurisprudentie wordt een onderbouwing gegeven dat dit aantal nog als hobbymatig kan worden aangemerkt. Tijdens het bezoek is aangegeven dat 6 paarden inclusief veulens het gewenste aantal is en nog als hobbymatig aangemerkt dient te worden.

Met enige regelmaat wordt er een veulen gefokt bij één van de merries. Een veulen wordt na circa 4-6 maanden geleidelijk van de moeder gespeend, waarna het naar een externe opfok gaat. Paarden worden veelal rond hun 3e of 4e jaar zadelmak gemaakt; dit gebeurt hetzij intern, hetzij extern en door een professionele partij. Incidenteel worden de paarden gebruikt voor 'remontetraining'; dit betreft de eerste 2 opleidingsjaren van een paard (4 en 5 jarigen). De paarden worden hoofdzakelijk gehouden om mee te fokken en de veulens te verkopen. U geeft aan dat in het gunstigste geval de verkoopprijs de gemaakte kosten dekt.

De paarden worden voornamelijk door de eigenaresse verzorgd, bereden en getraind. Daarnaast worden de paarden verzorgd en bereden door een zogenaamde 'bijrijdster'; hier staat geen vergoeding tegenover. Ook wordt er regelmatig met de paarden gewandeld en worden ze geпоetst.

Er worden geen stallen verhuurd aan derden, er worden geen paardrijlessen gegeven en geen wedstrijden op het terrein georganiseerd. Er komen geen derden met eigen paarden om gebruik te maken van de stapmolen, paardenbak, longecirkel of de paddock en ook vindt er geen pensionstalling plaats van paarden van derden.

#### *Schapen*

Tijdens het bezoek zijn 5 volwassen schapen en 5 lammeren aanwezig in de wei van een oud Engels ras, Kerry Hill. Gewenst is een aantal van maximaal 5 volwassen schapen en 15 lammeren die voornamelijk in de wei worden gehouden. Met deze schapen wordt gefokt. De lammeren worden aangehouden voor instandhouding van de eigen kudde, geslacht voor eigen gebruik of verkocht aan de rasvereniging voor de instandhouding van het ras. Alleen tijdens de aflammerperiode worden de schapen op stal gehouden. U geeft aan dat de opbrengsten uit verkoop van de dieren, de wol en de wolproducten in het gunstigste geval gelijk zijn aan de gemaakte kosten en er geen wezenlijke inkomsten worden verworven.

Wat betreft het houden van dieren is bij de inschrijving bij de Kamer van Koophandel vermeld dat er activiteiten plaatsvinden met de SBI-code 0162, Dienstverlening voor het fokken en houden van dieren en de SBI-Code 47999, In en verkoop(groot- en detailhandel) van objecten, agrarische - en modische materialen en producten.

#### *Opslag mest*

Op dit moment wordt de vaste mest opgeslagen in een container waarin maximaal 6 m3 kan worden opgeslagen. De container is afgedekt met een doek. In overleg met het bevoegd gezag wil u zoeken naar een passende locatie voor de mestcontainer. Tijdens het bezoek heeft u aangegeven dat het uw voorkeur heeft om de container te plaatsen naast de historische wagenberging waar op dit moment de vaste mestplaat nog is gelegen. Voor de realisatie van de mestvaalt naast de historische wagenberging is geen bouwvergunning verleend. De mestvaalt is gelegen op een afstand van 32 meter ten opzichte van het meest nabij gelegen voor geurgevoelige object.

#### *Ringslanghoop*

Achterop het perceel langs de sloot, nabij het perceel van de burens, zijn ringslaghopen gecreëerd. Deze hopen zijn bedoeld om ringslangen de mogelijkheid te geven om te broeden. De ringslaghopen worden opgebouwd uit mest en takken. Dit is noodzakelijk om een goede structuur te kunnen realiseren om zo een broedplaats te bieden aan ringslangen. Dergelijke hopen moeten in de nabijheid van water gesitueerd zijn.

#### *Verkoop producten*

De producten van de landerijen worden door uw eigen gezin gebruikt. Wat over is, wordt vanuit het woonhuis/atelier verkocht. Incidenteel vindt verkoop plaats van schapenvachten, andere wolproducten en producten die ter plekke zijn geproduceerd zoals potjes jam, sap en dergelijke. Er worden geen advertenties geplaatst. Dergelijke activiteiten zijn kleinschalig en hebben een incidenteel karakter. U geeft aan dat voor zover hiermee al inkomsten worden gegenereerd, deze absoluut onvoldoende zijn om van te kunnen bestaan.

#### *Inschrijving Kamer van Koophandel*

Bij de inschrijving bij de Kamer van Koophandel staan de volgende activiteiten ingeschreven;

SBI-code: 7112 - Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies

SBI-code: 93299 - Overige recreatie

SBI-code: 0162 - Dienstverlening voor het fokken en houden van dieren

SBI-code: 55102 - Hotels (geen hotel-restaurants), pensions en conferentieoord

SBI-code: 74102 - Industrieel en productontwerp

SBI-code: 46901 - Niet-gespecialiseerde groothandel in consumentenartikelen

SBI-code: 47999 - Detailhandel via overige distributievormen

#### *Bed and Breakfast*

Het hoofdgebouw is tevens aangeduid als B&B met een maximale oppervlakte van 180 m2.

#### *Zomerhuis*

Er is een zomerhuis naast de boerderij en een historische zomerhuis, achter op het perceel.

### 3. Milieu

In het kader van milieu kunnen er activiteiten plaatsvinden, waaronder het houden van dieren, zonder dat hiervoor een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan hoeft te worden.

De activiteiten dienen een beperkte omvang te hebben, waardoor ze onder de ondergrens blijven als genoemd in het Activiteitenbesluit en Besluit omgevingsrecht en het houden van dieren dient als hobbymatig aangemerkt te worden. De regels uit het Activiteitenbesluit zijn dan niet van toepassing. Ook de opslag van mest kan er zelfstandig voor zorgen dat er sprake is van een inrichting waarbij voldaan moet worden aan de milieuregelgeving. Indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> vaste mest opgeslagen wordt is er sprake van een inrichting. Indien er vanwege andere activiteiten sprake is van een inrichting, dient de opslag van vaste mest vanaf 3 m<sup>3</sup> te voldoen aan de vereiste afstanden.

Als er sprake is van een meldingsplichtige inrichting op grond van het Activiteitenbesluit zal bij het houden van 5 of meer paarden het dierenverblijf op grond van het Activiteitenbesluit binnen de bebouwde kom op 100 m en buiten de bebouwde kom op 50 m afstand zijn gelegen ten opzichte van voor geur gevoelige objecten. Opslag van mest dient eveneens binnen de bebouwde kom op 100 m en buiten de bebouwde kom op 50 m afstand te zijn gelegen ten opzichte van voor geur gevoelige objecten. Omdat er in de gemeente Stichtse Vecht een Geurverordening van toepassing is, zijn de minimaal aan te houden afstanden van dierenverblijven tot geur gevoelige objecten gehalveerd, waardoor er binnen de bebouwde kom een afstand van minimaal 50 m vereist is en buiten de bebouwde kom een afstand van 25 m tussen de stal en het voor geur gevoelige object. Het perceel is deels binnen (voorzijde) en deels buiten (weilanden) de bebouwde kom gelegen. De plaatselijke geurverordening wijzigt de vereiste afstand voor de opslag van vaste mest niet.

Hinder in het kader van milieu omvat meerdere aspecten en ziet op geur en geluid, maar ook licht, stof en verkeersbewegingen die zijn toe te schrijven aan een locatie.

#### Houden van dieren

Aangegeven is dat het gewenst is dat de activiteiten die plaatsvinden op het perceel nog aangemerkt kunnen worden als hobbymatig in het kader van milieu. Nog los van het aantal gewenste dieren, is het doel waarvoor de dieren worden gebruikt in veel gevallen meer bepalend in het oordeel of er sprake is van het hobbymatig of bedrijfsmatig houden van dieren. Vast staat dat er met paarden en schapen gefokt wordt en er regelmatig dieren of dierlijke producten verkocht worden. Gesteld wordt dat er met de verkoop van de dieren en dierlijke producten nagenoeg geen winst gemaakt wordt, maar voldoende is vast komen te staan dat de verkoop hiervan is een wezenlijk onderdeel van de activiteiten. Het houden van dieren is met name op productie gericht, waarbij de handelingen met schapen primair gericht zijn op voortbrengen en verhandelen van de dieren zelf en/of hun producten en de handelingen met paarden primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden. De inschrijving met betrekking tot het houden en fokken met dieren, in de Kamer van Koophandel bevestigt dit.

Er is sprake van continuïteit in het houden, verzorgen en verkoop van de dieren en dierlijke producten. De aanwezigheid van huisvesting voor de dieren, de stapmolen, paddock, longeercirkel, de buitenrijbaan, de bijbehorende opslag van mest maken dat het houden van dieren als bedrijfsmatig aangemerkt wordt. De veelheid aan bouwwerken op het perceel, de verharding van het terrein en de aanwezige hekwerken geven de locatie een bedrijfsmatige indruk. De inschrijving van diverse andere bedrijfsmatige activiteiten, draagt hier aan bij.

Het Ministerie van VROM heeft op 8 oktober 1999 een brief verzonden naar alle gemeenten over het "kleinschalig houden van dieren". In deze brief wordt een overzicht gegeven van uitspraken van de Raad van State over dit onderwerp. Uit deze voorbeelden blijkt dat de rechter diverse factoren laat meewegen, afhankelijk van de omgeving en de individuele kenmerken van de activiteit.

Het feit dat er actief met de dieren gefokt wordt en de dieren en dierlijke producten verkocht worden, als doel van het houden van de dieren, is van wezenlijk belang bij het oordeel of er sprake is van hobbymatigheid of niet. Mede door de aanwezigheid van het huidige aantal attributen voor het houden van paarden is er op dit moment geen sprake is van het hobbymatig houden van paarden.

Om niet als inrichting aangemerkt te worden in het kader van milieu wordt een maximaal aantal van 5 volwassen schapen en 15 lammeren toegestaan, die voornamelijk in de wei worden gehouden. Met lammeren worden hier de lammeren bedoeld die behoren bij de volwassen schapen en niet ouder zijn dan 1 jaar. Het is niet de bedoeling dat deze lammeren in dat eerste jaar ook al zelf lammeren krijgen. In dat geval wordt het

betreffende lam als zelfstandig schaap aangemerkt. Tevens is er maximaal aantal van 4 paarden als grens van het hobbymatig houden van dieren gezien, waarbij het wel noodzakelijk is om het aantal aanwezige attributen ten behoeve van activiteiten met paarden, te verminderen.<sup>1</sup> Veulens behorende bij de paarden worden tot de speenleeftijd niet als zelfstandig dier aangemerkt. Vanaf het moment dat ze gespeend zijn, worden ze wel als zelfstandig dier aangemerkt.

#### Opslaan van mest

Indien de activiteiten aangemerkt worden als hobbymatig, mag er tot maximaal 10 m3 mest opgeslagen worden. Het Activiteitenbesluit is dan niet van toepassing.

#### Ringslanghopen

Voor de opbouw van een ringslaghoop wordt ook mest gebruikt, Het is niet de bedoeling dat de ringslanghopen een verkapte opslag van mest worden. De huidige afstand van de hoop ten op zichte van de dichtstbijzijnde voor geurgevoelige object is meer dan 50 meter. Wij adviseren om deze afstand in acht te houden om geuroverlast te voorkomen.

### **4. Ruimtelijke Ordening**

#### *Voorgeschiedenis*

De gemeente heeft in 2009 een vergunning verleend voor de sanering van een voormalige agrarisch bedrijfsp perceel naar een woonbestemming. Daarbij is toepassing gegeven aan de "ruimte-voor-ruimte-regeling". Via de sloop van bebouwing moest worden voorzien in een kwaliteitsverbetering. Omdat niet aan de minimale sloopeis (1.000m2) kon worden voldaan zijn er maatwerkafspraken gemaakt. Dit kwam voornamelijk omdat naast de sloop van bebouwing ook nieuwe bebouwing werd gerealiseerd.

De gemeente heeft moeten concluderen dat nog niet alle bebouwing is gesloopt en dat, in afwijking van de gemaakte maatwerkafspraken, er aanvullende functies en bouwwerken zijn toegevoegd op het perceel. Daarmee wordt niet voldaan aan de afgesproken kwaliteitsverbetering en maatwerkafspraken welke ten grondslag ligt aan de onderbouwing om medewerking te verlenen aan de artikel 19 lid 1 Wro procedure en de "ruimte-voor-ruimte-regeling" van de provincie Utrecht. Daarbij heeft de gemeente in overweging genomen dat verstedelijking niet alleen samenhangt met de aanwezigheid van bebouwing maar ook een relatie heeft met het gebruik van het perceel, de bebouwing en de uitstraling ten opzichte van de omliggende omgeving. Daarmee komt volgens de gemeente de in 2009 beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst onder druk te staan. Het toevoegen van nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebruiksfuncties staat namelijk haaks op het oorspronkelijk principe waarbij de sloop van bebouwing in samenhang met de aanvullende maatwerkafspraken moest leiden tot een kwaliteitsverbetering.

Met betrekking tot de activiteiten op het perceel maakt de gemeente kenbaar dat de aanwezigheid van verschillende voorzieningen (paddock, stapmolen, langeercirkel, buitenrijbaan) in combinatie met het gewenste aantal te houden dieren en de verschillende activiteiten die worden georganiseerd, in ieder geval vermoeden wekken dat deze (gezamenlijk) niet binnen de karakteristiek van een hobbymatige activiteit passen. De verschillende inschrijvingen in de Kamer van Koophandel ondersteunen dit beeld. Daarbij neemt de gemeente in overweging dat verstedelijking niet alleen samenhangt met de aanwezigheid van bebouwing maar ook een relatie heeft met het gebruik van het perceel en de uitstraling ten opzichte van de omliggende omgeving. Ook in het gebruik van het perceel ziet de gemeente dus een afwijking ten opzichte van de oorspronkelijk in 2009 verleende vergunning met bijbehorende ambities.

De gemeente heeft aangegeven dat geen medewerking kan en wil verlenen aan een (agrarische) bedrijfsmatige activiteit op dit perceel. Door de vergunning in 2009 te verlenen is de agrarische bedrijfsactiviteit beëindigd en door het vestigen van een woonbestemming dienen alle overige functies ondergeschikt te zijn

---

<sup>1</sup> <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2005:AU3361>  
<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2003:AL8982>  
Raad van State 06/09/1993, nr. GO5.93.1200.P90 en B05.93.0654



aan deze hoofdfunctie. Beleidsmatig, mede gebaseerd op het provinciaal ruimtelijke beleid, is het niet mogelijk om hier opnieuw een agrarische bedrijfsbestemming met bouwvlak te vestigen.

Bij de vergunningverlening ging het, zo blijkt uit de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, om de realisatie van een nieuwe stalling voor onderhoudsmachines en vee (2 lakenvelders, 5 Kelly-hill schapen en circa 3 paarden met veulens) ten behoeve van het duurzaam beheer van bijbehorende gronden. Het houden van dieren zou volgens de ruimtelijke onderbouwing extensief en hobbymatig zijn. Bepalend is of de uitstraling van dien aard is dat deze nog te rijmen valt met de woonfunctie van het betrokken perceel. De gemeente heeft twijfels of dit in de huidige vorm en omvang nog het geval is en sluit aan bij de advisering op grond van milieu.

#### *Bebouwing*

De gemeente heeft opgemerkt dat de bestaande stal (circa 400 m<sup>2</sup>) volgens de maatwerkafspraken gesloopt had moeten worden en vervangen mag worden door een kleinere stal van 266 m<sup>2</sup> met 3 boxen voor paarden. Conform de verleende vergunning gaat het om twee boxen voor veulens en één box voor een merrie + veulen. De gemeente heeft bevestigd dat de stal nooit gesloopt is en vervangen. Mede hierdoor is nog altijd niet voldaan aan de met u gemaakte maatwerkafspraken. De gemeente heeft aangegeven dat er ter plaatse van de bestaande stal geen bouwvlak aanwezig is, wel een functieaanduiding voor "paardenhouderij".

De gemeente heeft ten behoeve van deze reactie aangegeven dat het aantal boxen nooit leidend geweest voor het aantal te houden paarden. Zeker nu de bestaande stal niet is gesloopt en vervangen door beoogde kleinere stal. Uitgangspunt waren de dieraantallen in de ruimtelijke onderbouwing. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is vervolgens opgenomen dat voorzien mag worden in een paardenhouderij met maximaal 15 paarden. De gemeente begrijpt dat dit tot verwarring leidt bij de eigenaren en voor onduidelijkheid zorgt in de omgeving. Daarom zou de gemeente in overleg met de eigenaren willen kijken naar een passende omschrijving mits er geen sprake is van een (agrarische) bedrijfsmatige activiteit en wil hierbij aansluiten bij de advisering op grond van milieu.

In 2010 vergunning is verleend om de historische wagenberging te restaureren. Dit om de cultuurhistorische waarden te versterken. De historische wagenberging mag gebruikt worden ten behoeve van opslag. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat deze wordt bewoond. De extra woning na toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling is gerealiseerd op het perceel Mijndensedijk 61.

#### *Schapen*

Het extensief houden van schapen past voorlopig binnen het nieuwe bestemmingsplan.

#### *Detailhandel*

Het bestemmingsplan voorziet op dit perceel specifiek in de mogelijkheid om binnen het bouwvlak voor de boerderij tevens te voorzien in een B&B. Daarnaast mag het bijgebouw naast de woning (zomerhuis) gebruikt worden als kantoor-aan-huis in de vorm van een atelier. Het is opvallend dat er bij de Kamer van Koophandel zoveel verschillende activiteiten staan ingeschreven. Enkelen, zoals groothandel en detailhandel, worden door het bestemmingsplan expliciet uitgesloten binnen de woonbestemming. Alles bij elkaar ontstaat hierdoor het beeld van activiteiten die gezamenlijk als bedrijfsmatig gezien kunnen worden en waarvan onduidelijk is hoe deze zich verhouden tot de woonfunctie van het perceel. Het standpunt van eigenaresse dat deze activiteiten louter uit enthousiasme zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel is moeilijk te volgen.

#### *Bed and Breakfast*

Bij de inschrijving bij de Kamer van Koophandel is vermeld dat er activiteiten plaatsvinden met de SBI-code 55102, Hotels (geen hotel-restaurants), pensions en conferentie-oorden, SBI-code 47999, Kleinschalig recreatief en educatief verblijf, zakelijk ecotoerisme en SBI-code 93299, Overige recreatie.

#### *Beoordeling*

Het hoofdgebouw is tevens aangeduid als B&B met een maximale oppervlakte van 180 m<sup>2</sup>. Andere gebouwen op het terrein mogen niet gebruikt worden als B&B of voor bewoning.

#### *Zomerhuis*

Er is een zomerhuis naast het woonhuis en er is een historisch zomerhuis achter op het perceel.

### Beoordeling

Het zomerhuis naast de boerderij mag gebruikt worden als atelier. Het historische zomerhuis mag enkel gebruikt worden voor opslag.

### *Opslag mest*

In de plannen van 2006-2008 is geen mestvaalt opgenomen. De gerealiseerde mestvaalt, naast de historische wagenberging is niet vergund. Aangegeven is de mest op te willen slaan in een container en deze bij voorkeur te plaatsen naast de historische wagenberging en de huidige mestvaalt te gaan gebruiken voor de opslag van regenwater. Daarbij wordt gesteld dat de gerealiseerde mestvaalt onderdeel is van de constructie van de historische wagenberging. Dit is echter niet aangetoond.

### Beoordeling

Het toevoegen van nieuwe gebouwen of bouwwerken, zoals een mestcontainer, of het alsnog toestaan van zonder vergunning gerealiseerde bouwwerken, staat haaks op het oorspronkelijk principe waarbij de sloop van bebouwing moest leiden tot een kwaliteitsverbetering. In het kader van ruimtelijke ordening heeft de gemeente dan ook opgemerkt dat het plaatsen van een container niet bijdraagt aan de doelstelling van ontstening van het perceel. Het plaatsen van een container, ter vervanging van de mestvaalt, tegen de historische wagenberging of elders op het perceel, staat haaks op de wens de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te versterken. De gemeente is dan ook zeer terughoudend voor wat betreft de mogelijkheid om een container te plaatsen. Daarbij neemt de gemeente in overweging dat er op het perceel al meer bebouwing aanwezig is dan toegestaan en overeengekomen nu de eigenaar de maatwerkafspraken nog niet volledig heeft uitgevoerd. De gemeente ziet daarom geen aanleiding een uitzondering te maken zolang de huidige situatie niet conform de eerder verleende vergunning is gerealiseerd.

Het gebruik van de huidige mestvaalt als een bouwwerk voor waterberging, zoals geopperd tijdens het bezoek op 10 december 2020, draagt ook niet bij aan de doelstelling van ontstening van het perceel, is niet meegenomen in de oorspronkelijke plannen, past niet in het bestemmingsplan en draagt niet bij aan de gewenste uitstraling die op het perceel werd beoogd. Het is voor de gemeente onduidelijk wat de meerwaarde van dit voorstel is in relatie met de activiteiten op het perceel en de oorspronkelijke plannen. De gemeente heeft hier ook geen aanvraag voor ontvangen.

### *Ringslanghoop*

De ringslanghopen worden opgebouwd uit mest en takken. Dit is noodzakelijk om een goede structuur te kunnen realiseren om zo een broedplaats te bieden aan ringslangen. Dergelijke hopen moeten in de nabijheid van water gesitueerd zijn.

### Beoordeling

De gemeente staat in beginsel positief tegenover de vergunningverlening voor een ringslangbroeihoop. De gemeente verwacht dat de ringslangbroeihoop de ecologische waarden van het perceel verder kunnen verhogen. Momenteel heeft de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling om de ruimtelijke inpasbaarheid van de ringslangbroeihoop te kunnen beoordelen.

### *Agrarische Beoordelingscommissie*

In uw notitie wordt verwezen naar eerdere beoordelingen van de Agrarische Beoordelingscommissie (hierna Abc) in 2008 en de Milieudienst Noord-West Utrecht uit 2006. Hierover merkt de gemeente op dat zij in hun advies ingegaan zijn op specifieke vragen (bijvoorbeeld rondom de stapmolen) vooruitlopend op de beoogde ontwikkeling. De gemeente vraagt zich af in hoeverre deze adviezen, ruim 14 jaar later, nog relevant zijn voor de beoordeling van de huidige situatie. Bij de beoordeling door de Abc en de milieudienst Noord West Utrecht is, voor een situatie die nog gerealiseerd moest worden, uitgegaan van de informatie die op dat moment beschikbaar was. Nu de feitelijke situatie op verschillende punten afwijkt van het oorspronkelijk plan en het aantal voorzieningen en activiteiten groter is dan verwacht, kunnen de eerdere adviezen van de Abc en de Milieudienst Noord West Utrecht niet zondermeer gebruikt worden ter onderbouwen van het standpunt dat de huidige inrichting en activiteiten betrekking hebben op een hobbymatige activiteit. Daarbij moet opgemerkt worden dat de planregels van het bestemmingsplan en het gemeente ruimtelijke beleid de bouwmogelijkheden voor dergelijke voorzieningen op gronden met een agrarische bestemming bepalen. De ODRU vormt zich geen oordeel over de bouwmogelijkheden die een bestemmingsplan biedt, maar beoordelen of er sprake is van hobbymatige of bedrijfsmatige activiteiten. Dit is van belang om vast te kunnen stellen of er sprake is van

een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer of niet. Is er sprake van een inrichting dan kan vervolgens beoordeeld worden of de activiteiten meldingsplichtig zijn op grond van het Activiteitenbesluit of dat er een omgevingsvergunning milieu is vereist. Voor de beoordeling of er sprake is van hobbymatigheid of bedrijfsmatigheid zijn de aanwezige dieren, de bijbehorende attributen en aanverwante activiteiten van belang voor de afweging, evenals de aanwezige bouwwerken en hun functie, als de algemene indruk van het perceel in totaal.

## **5. Conclusie**

Het aantal dieren dat op het moment van het bezoek van 10 december 2020 aanwezig was, te weten 3 paarden, 5 schapen en 5 lammeren, kan aangemerkt worden als hobbymatig. De aanwezige bijbehorende attributen, te weten de paddock, stapmolen, buitenrijbaan en langeercirkel, geven samen een algehele bedrijfsmatige indruk, waardoor de activiteiten op dit moment in zijn totaliteit niet aangemerkt kunnen worden als hobbymatig. Het aantal aan bebouwing aanverwante activiteiten dient beperkt te worden (detailhandel, ontmoetingsruimte, groepsactiviteiten, etc.) overeenkomstig een hobbymatig karakter en de geldende woonbestemming.

- Het huidige aantal dieren blijft binnen het maximale aantal dieren dat als hobbymatig kan worden aangemerkt
- Het aantal attributen ten behoeve van het houden van paarden dient blijvend verminderd te worden en op het perceel aanwezige aanverwante activiteiten dient beperkt te blijven
- Mestvaalt naast de historische wagenberging dient buiten gebruik te blijven

Van:  
Aan:  
Cc:  
Onderwerp:  
Datum:  
Bijlagen:

---

Dag ,

Bedankt voor het overzichtelijke en duidelijke document rond het perceel Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis.

Het document en de conclusies van de gemeente zijn doorgenomen.

Vijf van de zes ontwikkelingen die in het document worden besproken, worden door de gemeente niet ondersteund of wenselijk geacht. De onderbouwing hiervoor is dat het niet in lijn is met de in 2009 gemaakte afspraken. Voorwaarde het afgeven van de ruimte-voor-ruimte regeling in 2009 was namelijk de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel en met de nu voorgestelde ontwikkelingen wordt dit niet bereikt. De provincie ondersteund hierin de conclusies van de gemeente.

De gemeente staat wel positief tegenover de ontwikkeling van een ringslangbroeihoop en een takkenril. Deze ontwikkelingen zouden de ecologische waarden van het perceel verder kunnen verhogen. Ook deze conclusie van de gemeente wordt door de provincie gedeeld. De aanleg van takkenrillen broeihoop is vrijgesteld op basis van de Verordening Natuur en Landschap VNL provincie Utrecht 2017, mits ze voldoen aan de gestelde eisen.<sup>\*</sup>

Voor de locatiekeuze, maatvoering, aanleg en het jaarlijkse beheer van de takkenril en ringslagbroeihoop wordt voorgesteld om een ecologisch medewerker van de gemeente te betrekken of een medewerker van Landschapserfgoed Utrecht LEU.

Samenvattend worden de beoordeling en de daaraan verbonden conclusies van de gemeente door de provincie ondersteund.

<sup>\*</sup> De gestelde eisen zoals weergegeven in paragraaf 5.3 van de verordening Natuur en Landschap, en dan met name artikel 5.3.3, beschikbaar via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2016-7054.html>

Met vriendelijke groet,

Medewerker Beleid



PROVINCIE :: UTRECHT

Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling (GRO) | Afdeling Stedelijke Leefomgeving (SLO)  
Provincie Utrecht | Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht

### **Bijlage 3: Vooroverlegreacties**

Van: [REDACTED]  
 Verzonden: donderdag 22 augustus 2019 14:46  
 Aan: [REDACTED]  
 Onderwerp: RE: Voorontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis

Beste [REDACTED],

Namens collegelid [REDACTED] en de collega's Erfgoed en Water de volgende opmerkingen over het plan.

### Cultuurhistorie

In de toelichting is een uitgebreide beschrijving van de cultuurhistorische waarden opgenomen. De beschrijving is niet helemaal juist op de volgende punten over de Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie:

#### **Nieuwe Hollandse Waterlinie**

Onderstaande tekst op bladzijde 16 van de toelichting is wat 'onhandig' geformuleerd en deels incorrect. De NHW is niet één rijksmonument, maar een enorme verzameling van rijksmonumenten. Er wordt wel gezegd dat de NHW het 'grootste rijksmonument van Nederland' is, maar dat is vooral een marketing-leus en feitelijk niet juist.

De NHW is als complex aangewezen als rijksmonument. De aanwijzing betekent dat nagenoeg alle bouwwerken in de NHW beschermd zijn. Hiermee is de NHW met haar 46 forten, vijf vestingsteden en honderden bunkers, slulzen en dijken samen een monument van formaat. Binnen het plangebied ligt het fort Nieuwersluis. Het fort Nieuwersluis kent al een bescherming als rijksmonument sinds 2013. De schootsvelden van het fort Nieuwersluis liggen deels binnen het plangebied. Voor deze schootsvelden gold lange tijd de Kringenwet, die tot doel had om de schootsvelden rond de vestingwerken van de NHW vrij te houden wat betekende dat hier slechts beperkt mocht worden gebouwd afhankelijk van de afstand tot het fort. In bepaalde kringen rondom het fort mocht uitsluitend in hout gebouwd worden.

Voor wat betreft de verboden kringen: In de Eerste verboden kring wordt uitsluitend in hout gebouwd; in de tweede verboden kring wordt hout met een stenen fundering gecombineerd. In de derde verboden kring werd meer toegestaan en kon bij oorlogsdreiging alles worden verwijderd, dit voor eigen risico van de eigenaar.

Verder is onderstaande tekst in de toelichting niet erg helder. De beschermende werking van (toekomstig) Werelderfgoed betekent dat de kernkwaliteiten van de NHW niet aangetast mogen worden. Die kernkwaliteiten bestaan uit het samenhangende systeem van strategisch landschap, militaire werken en waterstaatkundige objecten. Nieuwe ontwikkelingen mogen de visuele integriteit van de Linie niet aantasten.

In het aanwijzingsprogramma van de Linie is opgemerkt dat het verantwoord omgaan met de open schootsvelden voor het duurzame behoud van de Linie als systeem ook voor de toekomst noodzakelijk wordt geacht. De schootsvelden zijn echter niet meegenomen in het aanwijzingsprogramma. In het aanwijzingsprogramma wordt voorgesteld de doorvertaling te laten plaatsvinden in de ruimtelijke ordening middels een gebiedsbescherming.

In dit voorontwerpbestemmingsplan moet ook de begrenzing uit het UNESCO nominatiedossier worden beschreven: zie <http://provincie-utrecht.opendata.arcgis.com/app/b5974739d0664c4eb1faf10ac4ef38d5>! De legenda's van de kaartjes in het Erfgoed hoofdstuk nummers 7 t/m10 missen.

#### **Oude Hollandse Waterlinie**

In de PRS/V staat de volgende tekst over de Oude Hollandse Waterlinie. Hier zou in de toelichting van dit plan op bladzijde 16 in elk geval naar verwezen moeten worden.

"Bij te beschermen kwaliteiten/cultuurhistorische hoofdstructuur:

**De Oude Hollandse Waterlinie (OHW)** is de eerste waterlinie die het economisch hart van ons land moest verdedigen en die in het Rampjaar 1672 in werking is gesteld. De OHW liep net als haar opvolger van de voormalige Zuiderzee naar de Biesbosch, echter via een westelijker tracé en veel minder uitgewerkt. De OHW leunde sterk op de vestingsteden met daartussen enkele eenvoudige veldschansen, aarden werken zonder bebouwing. Vesting Nieuwersluis en de vestingsteden Woerden en Oudewater maakten deel uit van deze waterlinie. Gezien het geringe aantal overgebleven schansen zijn slechts een enkele verdedigingswerken als de Linie van Linschoten in de PRS/PRV opgenomen. Het accent ligt hier op het benutten van meekoppelkansen om de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de werken te verbeteren.

Bij Bijlage 1 cultuurhistorie bij de regels toe te voegen:

### **Oude Hollandse Waterlinie**

*De Oude Hollandse Waterlinie ligt tussen de voormalige Zuiderzee en de Biesbosch. Het Utrechtse deel ligt ten oosten van de riviertjes 't Gein, de Amstel, de Kromme Mijdrecht en de Meije en beslaat het westelijk deel van de Lopikerwaard. Deze verdedigingslinie ligt geheel in het veengebied. Door de ruime aanwezigheid van water is hier volstaan met een gering aantal verdedigingswerken. De keten van inundatiegebieden vergde vele tientallen kilometers aan kades en watergangen. De Oude Hollandse Waterlinie leunde sterk op vestingsteden: Gorinchem, Nieuwpoort, Schoonhoven, Oudewater, Woerden, Nieuwersluis, Weesp, Naarden en Muiden. De liniesteden waren stervormige bolwerken met grachten en bastions. Daartussen lagen op strategische plekken veldschansen, aarden werken, voorzien van bastions en een gracht, maar zonder bebouwing. Het waren primitieve forten, bedoeld voor tijdelijke bezetting in tijden van oorlog. De contouren van deze forten en veldschansen zijn nog steeds terug te vinden in het landschap.*

*In 1672 werd de Oude Hollandse Waterlinie voor het eerst getest: een sterk Frans leger slaagde er niet in om er doorheen te komen. Omdat het middendeel van de linie zwakke plekken kende, verschoof hij aan het eind van de achttiende eeuw richting Utrecht. In 1795 bleek de linie niet bestand tegen strenge vorst die zelfs de grote rivieren deed bevriezen.\*Na de Franse tijd werd de landverdediging opnieuw georganiseerd en werd de Nieuwe Hollandse Waterlinie ten oosten van de stad Utrecht aangelegd."*

### **Regels**

In de medebestemming Cultuurhistorische waarde de Oude Hollandse Waterlinie (OHW) niet opgenomen. Dit wordt ook niet verklaard op bladzijde 70. Ook de OHW moet in de regels bij deze medebestemming worden meegenomen.

### **Water**

#### **Paragraaf 2.4**

Het project 'Toekomstbestendig watersysteem Amsterdam Rijnkanaal en Noordzeekanaal wordt niet benoemd. De waterbeheerders brengen in samenwerking met provincie Utrecht en Noord Holland de randvoorwaarden van het watersysteem in beeld. Bij planvorming hiermee rekening houden door contact op te nemen met de experts van Waternet, RWS, provincie Utrecht en Noord Holland. Bij provincie Utrecht is dat Jacco de Hoog ([jacco.de.hoog@provincie-utrecht.nl](mailto:jacco.de.hoog@provincie-utrecht.nl))

#### **Paragraaf 2.4.2**

*Art 2.2 Beschermingszone drinkwaterwinning (langs Amsterdamrijnkanaal en langs het afwateringskanaal aan de Oostkanaaldijk);*

Dit moet zijn artikel 1.11: Beschermingszone drinkwaterwinning van de PMV. De afstand is niet gespecificeerd: Dit betreft het oppervlaktewater zelf en een zone van 100 meter langs de waterkant aan beide zijden. De beschermingszone is zowel stroomopwaarts als stroomafwaarts 7 kilometer lang (zie: Gebiedsdossier Nieuwesluis 2019).Neem hiervoor contact opnemen met Waternet voor de afstemming. Niet alle typen bedrijven mogen zich daar zonder meer vestigen. Ze kunnen een risico voor de innamepunt vormen.

*Art 2.5 Vrijwaringszone versterking regionale waterkering (Vecht, Wetering en Fortomwalling): 30 meter in algemene zin voldoende ruimte voor versterking of reconstructie van de regionale waterkering. De exacte maat die van toepassing is op een regionale waterkering is opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterbeheerders; Dit is artikel 1.12 Vrijwaringszone versterking regionale waterkering van de PMV.*

#### **Artikel 1.13 Overstroombaar gebied ontbreekt.**

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgelegd dat rekening gehouden moet worden met het drinkwaterbelang. Hoe, dat staat in de **Handreiking ruimtelijke bescherming drinkwaterwinningen**. Er ontbreekt een verwijzing naar de Handreiking ruimtelijke bescherming drinkwaterwinningen. Het **Gebiedsdossier Nieuwersluis 2019** vormt de basis voor de gezamenlijke gebiedsaanpak. Graag een verwijzing naar de Gebiedsdossier Nieuwersluis 2019.opnemen.

Dit omdat het innamepunt Nieuwersluis mogelijk in de toekomst vaker wordt ingezet voor de drinkwaterwinning. Dit als gevolg van de plannen om naast de Waterleidingplas ook de Loenderveense Plas Oost te betrekken bij het drinkwaterproductieproces. Hierbij zal naast Bethunepolderwater een grotere hoeveelheid water uit het Amsterdam-Rijnkanaal gebruikt moeten worden. Hierdoor krijgt het innamepunt van Nieuwersluis een nog grotere betekenis. Ook is het Watergebiedsplan Bethunepolder geëffectueerd. In het kader van dit plan worden delen van de Bethunepolder vernat ten behoeve van natuurontwikkeling waardoor er netto minder kwelwater uit de polder beschikbaar komt voor drinkwater. Ook hierdoor zal innamepunt Nieuwersluis naar verwachting vaker moeten worden ingezet.

#### **Paragraaf 2.4.3**

"Voor het plangebied zijn de gebiedsthema's waterveiligheid (waterkeringen), zwemwater (Vecht, Wetering en Natuurbad), geluidhinder (N402), **Kaderrichtlijn Water (KRW) (Vecht)** relevant." De aanvulling op deze zin is cursief en vet gedrukt. De Kaderrichtlijn Water (KRW) is ook relevant om te noemen.

De Vecht stroomt als KRW-lichaam dwars door Nieuwersluis.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 27 augustus 2019 16:20  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Voorontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis

Hallo [REDACTED]

Wij hebben géén opmerkingen bij dit plan.

Vriendelijke groet,

[REDACTED] Adviseur Water en Ruimte | Waternet, Afd. Waterplannen en Besturing  
E: [REDACTED] | [REDACTED] | [www.waternet.nl](http://www.waternet.nl) en [www.agv.nl](http://www.agv.nl)  
Bezoekadres | Korte Ouderkerkdijk 7 | 1096 AC Amsterdam  
Werkdagen: maandag t/m donderdag

 **waternet**  
waterschap amstel gooi en vecht  
gemeente amsterdam



**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Voorontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis  
**Datum:** vrijdag 13 december 2019 11:04:40  
**Bijlagen:** [image009.png](#)  
[image010.png](#)  
[image011.jpg](#)  
[image012.png](#)  
[image013.png](#)  
[image014.png](#)  
[image015.png](#)  
[image016.png](#)  
[image017.png](#)  
[image018.png](#)

---

Geachte heer [REDACTED]

Bij e-mailbericht van dd 5 juli 2019 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Medewerker Omgevingsloket

E: [REDACTED]  
M: [REDACTED]

*Aanwezig op ma, di, do en vrij van 9.00 uur t/m 12.00 uur*



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 11 december 2019 11:29  
**Aan:** Alg. Postbus RO\_West  
**Onderwerp:** FW: Voorontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis

Geachte heer, mevrouw,

Eerder dit jaar hebben wij u de gelegenheid gegeven uw vooroverlegreactie kenbaar te maken in het kader van het te actualiseren bestemmingsplan Nieuwersluis. Deze mail is even ter controle. Ik kan geen overlegreactie van u terug vinden. Heeft u geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om een reactie in te dienen. Normaal gesproken ontvangen wij namelijk altijd een reactie van u wat ons doet vermoeden dat er iets niet klopt in onze administratie. Mocht u weldegelijk een reactie hebben ingediend dan wil ik u vragen deze nogmaals naar ons toe te sturen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 5 juli 2019 13:25  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Voorontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis



Datum  
13-8-2019

Gemeente Stichtse Vecht  
De heer [REDACTED]  
Postbus 1212  
3600 BE MAARSSEN

**Contactpersoon**

[REDACTED]  
Afdeling Advies  
Directie Risicobeheersing

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Ons kenmerk  
52497

Uw kenmerk

Bijlagen  
3

Onderwerp  
Advies voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuwersluis'

Geachte heer Broeke,

Op 8 juli 2019 heeft u de Veiligheidsregio Utrecht in het kader van een vooroverleg, art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over het voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuwersluis'. Graag maak ik van deze mogelijkheid gebruik.

### Beschouwing risico's

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de rijksweg A2 Amsterdam - Utrecht v.v., het Amsterdam Rijnkanaal en de spoorlijn Breukelen - Amsterdam v.v. waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Na bestudering van de door u toegezonden stukken concludeer ik dat in het planvoornemen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen zijn in het effectgebied van de genoemde risicobronnen.

Uit verschillende uitspraken (o.a. zaaknummer 2005054051/1) van de Raad van State mag worden afgeleid dat als het bestemmingsplan de bouw of vestiging van kwetsbare objecten toelaat, het Bevi, Bevt of Bevb van toepassing is ongeacht of die bouw of vestiging al is gerealiseerd of niet. De Raad van State beschouwt het opnieuw vaststellen van een bestaand (conserverend of consoliderend) bestemmingsplan dus als het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing vermeld, dient ook voor het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan Nieuwersluis daardoor een toetsing plaats te

**Veiligheidsregio Utrecht**

Postbus 3154  
3502 GD Utrecht  
088 878 1000

info@vru.nl  
www.vru.nl

www.vrubrandweer.nl

 veiligheidsregioutrecht

 @vrutrecht

**Iban**

NL18 BNGH 0285 1331 79

**kvk**

51817330





vinden aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, en dient een verantwoording hiervan plaats te vinden.

In mijn advies ga ik in op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de Rijksweg A2 Amsterdam - Utrecht v.v.; het Amsterdam Rijnkanaal en de spoorlijn Breukelen - Amsterdam v.v. alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied in het kader van de verantwoording van het groepsrisico. In de bijlagen van het advies vindt u een toelichting per adviespunt.

### Advies

Ik adviseer u om:

1. Bij de verantwoording van de hulpverlening gebruik te maken van de informatie in de toelichting van mijn advies over de "Effecten van de maatgevende ongevalsscenario's op het plangebied" en de voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en hierbij navolgende adviezen bij te betrekken.
2. Bij de verantwoording van de hulpverlening gebruik te maken van de informatie in de toelichting van mijn advies over de "Zelfredzaamheid" en hierbij navolgende adviezen bij te betrekken.
3. Als toekomstige voorschriften in de omgevingsvergunning activiteit bouw op te nemen dat gebouwen waar mensen verblijven, indien uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem, deze eenvoudig uit te schakelen is. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in dit object zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en veilig schuilen.
4. Als toekomstige voorschriften in de omgevingsvergunning activiteit bouw als voorschrift op te nemen dat ten tijde van een plasbrand of (dreigende) BLEVE van het gebouw weggevlucht kan worden in de richting van de stralingsluwe zijde (veelal oostelijke richting) en dat aan de zijde van de risicobron zo weinig mogelijk glas wordt toegepast.





**Heeft u vragen?**

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht: [redacted] te bereiken via mail [redacted] of op telefoonnummer [redacted].

Met vriendelijke groet,  
Namens het dagelijks bestuur,

[redacted signature]

[redacted name]

Teammanager Advies

i.a.a.: [redacted]

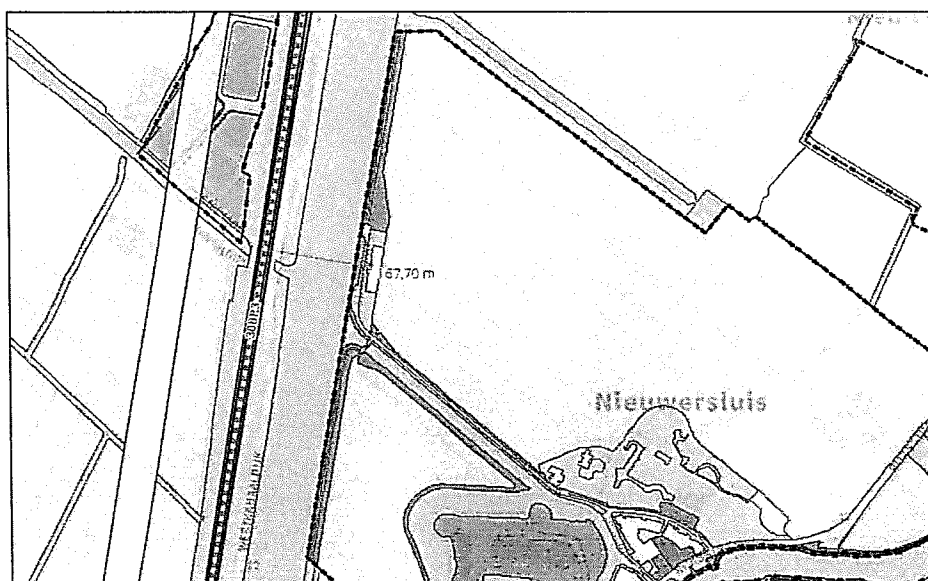


## Bijlage 1. Effecten van de maatgevende ongevalsscenario's op het plangebied

### Inleiding en ligging ten opzichte van de risicobronnen

Voor het voorontwerp bestemmingsplan wordt vanuit de Veiligheidsregio Utrecht op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv) geadviseerd op de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ook wordt gekeken naar de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen. Voor dit advies is een inzicht in de effecten van een incident met gevaarlijke stoffen noodzakelijk.

De dichtstbijzijnde kwetsbare objecten (woonbestemming) bevinden zich op 25 meter van de kant van het Amsterdam Rijnkanaal, 167 meter van de spoorlijn en 950 meter van de rijksweg A2.



### Effecten van een incident met gevaarlijke stoffen op de spoorlijn Breukelen – Amsterdam, het Amsterdam Rijnkanaal en de rijksweg A2 Utrecht – Amsterdam

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de spoorlijn Breukelen – Amsterdam, het Amsterdam Rijnkanaal en de rijksweg A2 Utrecht – Amsterdam waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



De maatgevende ongevalsscenario's bij het spoortraject en de rijksweg, op basis van de in tabel 1 en 2 aangegeven vervoersbewegingen, zijn:

- Een plasbrand;
- een Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion (BLEVE);
- het vrijkomen van een toxische wolk.

Voor het Amsterdam Rijnkanaal worden een plasbrand en een BLEVE als maatgevende scenario's gezien. Het vrijkomen van een toxische wolk wordt als onwaarschijnlijk geacht gezien deze vervoersklasse niet hierover wordt vervoerd (op basis van tabel 3 regeling basisnet). Bij de uitwerking van deze scenario's wordt uitgegaan van de daarbij behorende contourafstanden.

Spoorvak	A	B2	B3	C3	D3	D4
Breukelen – Amsterdam	2.04 0	1.11 0	0	8.77 0	1.31 0	28 0

Tabel 1 Vervoersbewegingen o.b.v. Bijlage 2 regeling basisnet

Stofcategori e	Omschrijving	Voorbeeld
<b>A</b>	Brandbaar gas	Propana
<b>B2</b>	Toxisch gas	Ammoniak
<b>B3</b>	Chloor (toxisch gas)	Chloor
<b>C3</b>	Brandbare vloeistof	Pentaan
<b>D3</b>	Toxische vloeistof	Acryl(o)nitri l
<b>D4</b>	Toxische vloeistof	Acroleïne

Wegvak	LF1	LF2	GT3	GF3
U13 A2 Afrit 4 (Vinkeveen) – afrit 5 (Breukelen)	19.73 5	25.62 1	140	4.00 0

Tabel 2 Vervoersbewegingen rijksweg A21

Water	LF1	LF2	GF3
Corridor Amsterdam - Rijn	8.30 3	9.06 3	332

Tabel 3 Vervoersbewegingen Amsterdam Rijnkanaal

Stofcategori e	Omschrijving	Voorbeeld
<b>LF1</b>	Brandbare vloeistof	Diesel
<b>LF2</b>	Zeer brandbare vloeistof	Benzine
<b>GT3</b>	Zeer giftig gas	Acryl(o)nitril
<b>GF3</b>	Zeer brandbaar gas	LPG





## Plasbrand

Een plasbrand ontstaat als gevolg van een ongeval met een ketelwagen / tanker met diesel of benzine (klasse LF1 of LF2) waarbij een scheur ontstaat in de tankwand die na het uitstromen van de vloeistof ontsteekt. Gezien de dichtstbijzijnde ligging van het Amsterdam Rijnkanaal bij het plangebied wordt voor de uitwerking van dit scenario en het scenario BLEVE van deze risicobron uitgegaan.

Bij een scheur ligt als gevolg van hittestraling de 99% letaliteitsgrens<sup>1</sup> op 40 meter en de 1% letaliteitsgrens<sup>2</sup> op 70 meter. De woonbestemmingen bevinden zich binnen de 99% letaliteitsgrens. Dit wil zeggen dat bij het voordoen van dit scenario 99% van de aanwezigen komen te overlijden. De hittestraling kan tot gevolg hebben dat er secundaire brandhaarden ontstaan (overslag) of dat bij directe blootstelling aan de warmtestraling er letsel in de vorm van brandwonden kan optreden.

	Effectafstand (meter)	Hittestraling (kW/m <sup>2</sup> )	Slachtoffers buiten (0% bescherming)				Slachtoffers buiten zomerkleding (40% bescherming)				Slachtoffers buiten winterkleding (85% bescherming)			
			f	T1	T2	T3	f	T1	T2	T3	f	T1	T2	T3
<b>1e ring</b>	≤ 40	≥ 35	100	0	0	0	100	0	0	0	86	13	0	0
Grens 1e ring: 99% letaal	40	35	99	1	0	0	100	0	0	0	15	34	1	0
<b>2e ring</b>	40 tot 70	35 tot 10	37	12	0	50	23	26	0	50	5	31	12	50
Grens 2e ring: 1% letaal	70	10	1	1	0	37	1	1	0	37	0	1	1	37
<b>3e ring</b>	70 tot 100	10 tot 4	0	0	0	31	0	0	0	31	0	0	0	31
Grens 3e ring: 1% 1e grd brw	100	4	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1

Tabel effecten personen binnen en schade aan objecten

	Effectafstand (meter)	Hittestraling (kW/m <sup>2</sup> )	Schade aan objecten	Slachtoffers binnen (0% bescherming)			
				f	T1	T2	T3
<b>1e ring</b>	≤ 40	≥ 35	<b>Onherstelbare schade</b> Alle brandbare materialen gaan branden	40	3	0	12
Grens 1e ring	40	35		10	2	0	45
<b>2e ring</b>	40 tot 70	35 tot 10	<b>Gemiddelde schade</b> Brandvallen, vervorming van hout en kunststof. Breuk dubbelglas tot 63 meter.	3	1	0	11
Grens 2e ring	70	10		0	0	0	0
<b>3e ring</b>	70 tot 100	10 tot 4	<b>Lichte schade</b> Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen. Breuk enkel glas tot 67 meter.	0	0	0	0
Grens 3e ring	100	4		0	0	0	0

Tabel 4 Effecten hittestraling plasbrand op het Amsterdam Rijnkanaal

- 1 Binnen deze contouring komt theoretisch 99% van de aanwezigen te overlijden bij het voordoen van de ramp.
- 2 In de tweede ring komen aanwezigen te overlijden of kunnen slachtoffer worden.





## BLEVE

In twee situaties kan een BLEVE ontstaan als gevolg van een ongeval met een tanker / ketelwagen met LPG (A of GF3):

1. Een scheur ontstaat in de tankwand waardoor het vloeistof verdichte gas expandeert en een overdrukscenario veroorzaakt (koude-BLEVE);
2. De tankwagen wordt aangestraald waardoor de tank wordt verwarmd, de tankwand-constructie het begeeft en een warme-BLEVE ontstaat.

Bij een koude BLEVE ligt als gevolg van de overdruk de 99% letaliteitgrens op 230 meter en de 1% letaliteitgrens op 510 meter. Ramen van dubbel glas kunnen tot op 315 meter door de drukgolf breken.

Een warme BLEVE op het Amsterdam Rijnkanaal wordt als niet-maatgevend gezien. In geval van een warme-BLEVE op het spoor ligt als gevolg van de hittestraling de 99% letaliteitgrens op 140 meter, de 1% letaliteitgrens op 325 meter en ruitbreuk tot op 500 meter (zie tabel 3 Effecten hittestraling warme BLEVE). Gezien de contouren groter zijn van het scenario koude BLEVE op het Amsterdam Rijnkanaal worden deze contouren meegenomen in de beschouwing van het risico.

	Effectafstand (meter)	Hittestraling (kW/m <sup>2</sup> )	Slachtoffers buiten (0% bescherming)				Slachtoffers buiten zomerkleding (40% bescherming)				Slachtoffers buiten winterkleding (85% bescherming)			
			T	T1	T2	T3	T	T1	T2	T3	T	T1	T2	T3
1e ring	≤ 230	≥ 85	100	0	0	0	100	0	0	0	78	21	0	0
Grens 1e ring: 99% letaal	230	85	99	1	0	0	100	0	0	0	15	84	1	0
2e ring	230 tot 510	85 tot 20	36	11	0	51	22	25	0	51	5	30	11	51
Grens 2e ring: 1% letaal	510	20	1	1	0	87	1	1	0	87	0	1	1	87
3e ring	510 tot 800	20 tot 10	0	0	0	29	0	0	0	29	0	0	0	29
Grens 3e ring: 1% 1e grad brw	800	10	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1

	Effectafstand (meter)	Hittestraling (kW/m <sup>2</sup> )	Schade aan objecten	Slachtoffers binnen (0% bescherming)			
				T	T1	T2	T3
1e ring	≤ 230	≥ 85	Onherstelbare schade Alle brandbare materialen gaan branden	27	7	0	18
Grens 1e ring	230	85		5	3	0	43
2e ring	230 tot 510	85 tot 20	Gemiddelde schade Brandhaarden, vervorming van hout en kunststof. Breuk dubbelglas tot 315 meter.	1	0	0	12
Grens 2e ring	510	20		0	0	0	0
3e ring	510 tot 800	20 tot 10	Lichte schade Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen. Breuk enkel glas tot 315 meter.	0	0	0	0
Grens 3e ring	800	10		0	0	0	0

Tabel 5 Effecten koude BLEVE op Amsterdam Rijnkanaal

Zoals ook aangegeven bij het plasbrandscenario is er bij het scenario van een BLEVE naast de feitelijke explosie en drukgolf ook sprake van hittestraling. Indien het plangebied zich in de effectzone van de vuurbal alsmede de drukgolf van de BLEVE bevindt, zal dit tot grote schade en mogelijk vele slachtoffers leiden.





### Toxische wolk

Van toxische vloeistoffen wordt een toxische wolk als gevolg van een ongeval met een ketelwagen met acryl(o)nitril als maatgevend gezien. Het heersende weertype op het moment van het ongeval is van grote invloed op de omvang van het bedreigde gebied. De hierna aangegeven waarden in behoren bij een verstedelijkt gebied bij het ongunstige weertype F1,5, welke stabiel weer inhoud met een windsnelheid van 1,5 m/s. Bij het catastrofaal falen van de ketelwagen na een botsing ligt de 5% letaliteitscontour op 200 meter. Daarnaast geldt voor dit scenario dat na 10 minuten na het ongeval op een afstand van 180 meter er sprake is van een zogenoemde levensbedreigende waarde (LBW). Na een uur kan dit gebied zich benedenwinds uitbreiden tot ruim 1.120 meter. De levensbedreigende waarde (LBW) geeft de luchtconcentratie van een stof waarboven mogelijk sterfte of levensbedreigende aandoeningen kunnen ontstaan. De waarboven de luchtconcentratie van een stof onherstelbare of andere ernstige gezondheidseffecten kunnen veroorzaken of waarbij door blootstelling aan de stof personen minder goed in staat zijn zichzelf in veiligheid te brengen is de alarmeringsgrenswaarde (AGW). De afstanden voor deze waarde zijn 460 meter na 10 minuten en 1.630 meter na een uur. Deze afstanden staan ook volledigheidshalve vermeld in tabel 4. Omdat de spoorlijn Breukelen – Utrecht op 160 meter afstand van het plangebied ligt, is het waarschijnlijk dat er gewonden en/of slachtoffers ontstaan als gevolg van een toxische wolk. De effecten van een toxische wolk zijn erg afhankelijk van de omstandigheden zoals locatie, windrichting en windsnelheid. Wanneer de windrichting staat richting het plangebied dan zijn er gewonden en mogelijk ook doden te verwachten, doordat mensen ademhalingsklachten krijgen en hiervoor medische hulp nodig hebben en mogelijk naar het ziekenhuis moeten.

F1,5	Stedelijk gebied Lengte (meter)	Verstedelijk gebied Lengte (meter)	Landelijk gebied Lengte (meter)	Slachtofferbreuk (n)			
				T1	T2	T3	T4
1e ring	0	0	0	95 - 100	0 - 5	0 - 5	0 - 5
2e ring 30% letaal	0	0	0	85	0 - 5	0 - 5	0 - 5
3e ring	0	0	0	50 - 85	0 - 50	0 - 50	0 - 50
Grens 3e ring 50% letaal	0	0	0	50	0 - 50	0 - 50	0 - 50
4e ring	0 tot 200	0 tot 250	0 tot 300	5 - 50	?	?	?
Grens 4e ring 5% letaal	200	250	300	5	?	?	?

TABEL INTERVENTIEWAARDEN VOOR WEERTYPE F1,5

F1,5	Stedelijk gebied Lengte (meter)	Verstedelijk gebied Lengte (meter)	Landelijk gebied Lengte (meter)
Levensbedreigende waarde (LBW) 10 minuten Concentratie 1300 mg/m <sup>3</sup>	180	310	430
Levensbedreigende waarde (LBW) 1 uur Concentratie 220 mg/m <sup>3</sup>	1120	1340	1560
Alarmeringsgrenswaarde (AGW) 10 minuten Concentratie 650 mg/m <sup>3</sup>	460	600	750
Alarmeringsgrenswaarde (AGW) 1 uur Concentratie 130 mg/m <sup>3</sup>	1610	1910	2220
Voortlichtingsrichtwaarde (VRW) 10 minuten Concentratie 3.3 mg/m <sup>3</sup>	18500	20500	>25km
Voortlichtingsrichtwaarde (VRW) 1 uur Concentratie 3.3 mg/m <sup>3</sup>	15000	20500	>25km

Tabel 6 Effecten toxische wolk



## **Bijlage 2. Toelichting voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp**

### **Inleiding**

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken.

### **Bereikbaarheid van de risicobron en het plangebied**

De risicobronnen (de spoorlijn, het Amsterdam rijnkanaal en de rijksweg A2) is zijn in voldoende mate te bereiken. Voor het Amsterdam Rijnkanaal geldt dat er een incidentbestrijdingsplan is vastgesteld in 2019 (IBP Vaarwegen, VRU, 2019), waarin de bereikbaarheid en het optreden bij ongevallen en rampen is vastgelegd.

Voor wat betreft de bereikbaarheid van de spoorlijn Breukelen – Amsterdam is in 2015 het incidentbestrijdingsplan Spoorvervoer vastgesteld door de Veiligheidsregio Utrecht. In dit IBP staat beschreven dat er mogelijke knelpunten kunnen ontstaan voor wat betreft de bereikbaarheid van de risicobron. Als oplossing wordt aangedragen dat zo snel mogelijk aan- en afvoerroutes en een mobiliteitsplan vastgesteld dient te worden bij een incident en dat extra aandacht besteed moet worden aan logistieke processen. Uit het planvoornemen kan ik onvoldoende opmaken in hoeverre de risicobron nabij het plangebied te bereiken is.

De rijksweg A2 is in voldoende mate via twee verschillende richtingen te bereiken door hulpdiensten.

Gezien het consoliderende karakter van het planvoornemen worden er in principe geen andere ruimtelijke ontwikkelingen beoogd dan waar nu al sprake van is. Ik zie dan ook geen aanleiding u te adviseren over eventuele aanvullende maatregelen op dit thema binnen het plangebied.





**Advies ten aanzien van voorbereiding van bestrijding en  
beperking van de omvang van een ramp**

Ik adviseer u om:

1. Bij de verantwoording van de hulpverlening gebruik te maken van de informatie in de toelichting van mijn advies over de "Effecten van de maatgevende ongevalsscenario's op het plangebied" en de voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en hierbij navolgende adviezen bij te betrekken.





### Bijlage 3. Toelichting zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval.

Ten aanzien van de eerder genoemde maatgevende ongevalsscenario's die het plangebied bedreigen zie ik aanleiding om u te adviseren over de scenario's plasbrand, BLEVE en het scenario toxische wolk.

Bij het plaatsvinden van een plasbrand is de verwachting dat het plangebied te maken krijgt met een hoge hittestralingsintensiteit. Voor personen buiten is het handelingsperspectief om dekking te zoeken bij objecten zoals muren of gebouwen (schuilmogelijkheden). Wanneer de stralingsintensiteit te hoog is en het gebouw bij de brand betrokken dreigt te raken, verdient het advies om onder dekking van het gebouw weg te kunnen vluchten (voor het plangebied veelal in westelijke richting) wanneer zich een plasbrand voordoet vanaf de spoorlijn.

In het geval van een dreigende BLEVE is het advies zo snel mogelijk van de bron vandaan te vluchten. Hiervoor kan men van dezelfde route gebruik maken als bij een plasbrand. Om bij een optredende BLEVE het risico voor de bewoners te verkleinen is het minimaliseren van het hoeveelheid glas aan de zijde van de risicobronnen (westelijke zijde) een maatregel voor eventuele toekomstige bouw.

Voor het gifwolksscenario is de beste optie om in het gebouw te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk een gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste.

Voor de bewoners is het van belang om kennis te hebben van de scenario's en de getroffen maatregelen om deze goed te gebruiken. Hierdoor krijgen zij de kans dat deze maatregelen zo optimaal mogelijk te gebruiken. Aanbevolen wordt om de toekomstige bewoners te informeren over de mogelijke scenario's en de handelingsperspectieven daarbij.





### Advies t.a.v. zelfredzaamheid

Ik adviseer u om:

2. Bij de verantwoording van de hulpverlening gebruik te maken van de informatie in de toelichting van mijn advies over de "Zelfredzaamheid" en hierbij navolgende adviezen bij te betrekken.
3. Als toekomstige voorschriften in de omgevingsvergunning activiteit bouw op te nemen dat gebouwen waar mensen verblijven, indien uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem, deze eenvoudig uit te schakelen is. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in dit object zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en veilig schuilen.
4. Als toekomstige voorschriften in de omgevingsvergunning activiteit bouw als voorschrift op te nemen dat ten tijde van een plasbrand of (dreigende) BLEVE van het gebouw weggevlucht kan worden in de richting van de stralingsluwe zijde (veelal oostelijke richting) en dat aan de zijde van de risicobron zo weinig mogelijk glas wordt toegepast.



Broeke, Joost

---

Van: S [REDACTED]  
Verzonden: maandag 22 juli 2019 17:18  
Aan: B [REDACTED]  
Onderwerp: RE: BP Nieuwersluis

Beste [REDACTED]

Complimenten voor het stuk en het proces. Wat NM betreft is zoals we toen al bespraken het voorontwerp BP NWS akkoord met aanpassing van tijdens onze afspraak doorgenomen aanpassing tav de verontreiniging van de bodem (zie ook de nieuwe rapporten die Nanette je heeft gestuurd.). heb het stuk door gestuurd aan ondernemer en directe bureu, daarop heb ik geen reactie ontvangen.

Verder heb ik iig nog als actie staan, dat ik het beleid van NM tav de ligplaatsen tegenover het fort moet checken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Coördinator Vastgoed en Ruimtelijke Ordening  
64103 Vechtplassen

Gabrielweg 6  
1241ND Kortenhoef



Ik werk op maandag, dinsdag, woensdag (oneven weken), donderdag

---

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.

[REDACTED]

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: maandag 30 september 2019 16:22  
Aan: [REDACTED]  
CC: 'Willy van der Meers' <[REDACTED]>;  
'Hans van der Meers' <[REDACTED]>; 'Willy van der Meers' <[REDACTED]>  
Onderwerp: RE: Update Voortgang bestemmingsplan Nieuwersluis

Beste [REDACTED]

Het bestuur van Nieuwersluis Bestaat is van mening dat het proces goed en prettig is verlopen. Het is een voorbeeld hoe de gemeente burgers kan betrekken in een proces door -tijdig- het gesprek aan te gaan en goede informatie te geven.

Het BP Nieuwersluis is in openbare bijeenkomsten aan de bewoners toegelicht en alle bewoners hebben de mogelijkheid gehad hun situatie persoonlijk door te spreken in een 10 minutengesprek. Als bestuur van de Vereniging Nieuwersluis Bestaat is hier voor ons inhoudelijk geen rol; onze leden hebben ons ook niet gevraagd om inhoudelijk hierin een rol te spelen.

Het bestuur van Nieuwersluis Bestaat dankt je hartelijk voor de samenwerking.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]  
secretaris Nieuwersluis Bestaat



VECHTPLASSENCOMMISSIE

Postbus 5347  
1380 GH Weesp  
telefoon: 0346 26 26 59  
e-mail: vpc@vecht.nl

handelsregister: 41179121  
abn-amro Maarssen: 47 73 52 650  
WWW.VECHT.NL

3.7

Aan: College van B&W Stichtse Vecht  
Postbus 1212  
3600 BE Maarssen  
t.a.v. dhr. [REDACTED]

Maarssen, 9 september 2019

betreft: Voorontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis, NL.IMRO.1904.BPNieuwersluisNWS-VO01

Geacht College,

De Vechtplassencommissie maakt graag gebruik van de gelegenheid om te reageren op het ter visie gelegde Voorontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis, NL.IMRO.1904.BPNieuwersluisNWS-VO01.

Wij zijn blij met het conserverende karakter gericht op het behoud van de kwaliteiten van deze kern.

Wij begrijpen dat is gezocht naar een oplossing voor het parkeerprobleem en onderschrijven het uitgangspunt dat bewoners en bedrijven hun parkeerprobleem op eigen terrein oplossen en niet afwentelen op de openbare ruimte

Wij kunnen instemmen met de afwijkingsbevoegdheid in geval het bedrijfsverplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf, nl. dat ook een andere vorm van bedrijf mogelijk is. Van belang is daarbij de cultuurhistorische waarde van het gebouw in stand te houden.

In het hoofdstuk 2.5.3. Beleidsnota R&T "water verbindt" ontbreekt dat de gemeente kiest voor het ontwikkelen van kwaliteitstoerisme, zie het "Kompas voor Kwaliteitstoerisme Vechtstreek".

#### Gevolgen van splitsing bestemmingsplan

Het is u bekend dat de Vechtplassencommissie grote moeite heeft met het besluit om voor de rivier de Vecht een apart bestemmingsplan te maken. Dat lichten wij hier niet verder toe, maar die keuze maakt, zoals u o.a. onder 2.2 aangeeft, dubbelbestemmingen noodzakelijk en heeft tot gevolg dat niet altijd even duidelijk is of een ontwikkeling of aanvraag nu de rivier, dan wel het land betreft.

Tegen die achtergrond is éénzijdigheid van de begrippen en regels in de aanpalende bestemmingsplannen een voorwaarde om conflicten te voorkomen.

Dat is, zoals uit de bijlage blijkt, nu niet het geval. Wij verzoeken u de regels en begrippen tussen de betreffende plannen te harmoniseren en waar nodig aan te vullen.

Ter illustratie treft u in de bijlage een overzicht van regels en begrippen (voor zover relevant i.v.m. de dubbelbestemming) in het onderhavige Voorontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis, het Voorontwerpbestemmingsplan De Vecht en het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Rondom de Vecht.

De begrippen die afwijken of ontbreken, en dus voor harmonisatie in aanmerking komen, hebben wij geel gemarkeerd. Bij enkele begrippen een toelichting:

#### Boatsavers en bootliften

In Maarssen leidt het ontbreken van het begrip 'bootlift' in het BP Rondom de Vecht nu tot een kwestie rond de aanvraag van een bootlift.



Om dergelijke situaties in de toekomst te voorkomen, verzoeken wij beide begrippen op te nemen in het plan.

Boatsavers en bootliften worden in het voorontwerp niet genoemd, terwijl het college in het ligplaatsenbeleid "Goed geregeld, blijvend genieten" expliciet uitspreekt dat het beleid dergelijke voorzieningen ongewenst zijn omdat zij de beeldkwaliteit beperken en niet aansluiten bij het historisch profiel en dat zij derhalve beperkt (dus slechts onder zeer uitzonderlijke omstandigheden) kan worden toestaan.

Wij verzoeken dit beleid in het onderhavige plan en de regels op te nemen.

Onder 12.5.1 Afwijkingsbevoegdheid afmeren in rode oeverzones is sprake van drijvende inrichtingen en/of voorwerpen. Wij verzoeken deze begrippen in de regels op te nemen.

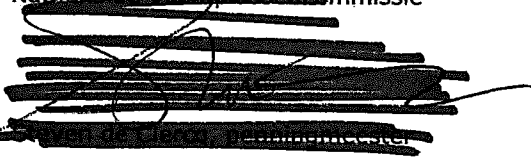
1.85 Steiger: goed in de omschrijving van 'Nieuwersluis' is de toevoeging "een aan de oever gekoppelde"; "recreatief gebruik" schrappen (nl. ook geschikt voor niet-recreatief gebruik)  
Redactie voorstel: *een aan de oever gekoppelde, drijvende of boven water aangebrachte constructie waarop gelopen kan worden, bedoeld voor het aanleggen of afmeren van een vaartuig;*

Onder 1.9 Agrarisch bedrijf geeft u een definitie van grondgebonden veehouderij waarin een essentieel aspect ontbreekt, nl. dat een belangrijk deel van het voedsel van eigen grond komt, zoals opgenomen in de definitie van het BP Rondon de Vecht.

Redactie voorstel: *het houden van melk- en ander vee geheel of nagenoeg geheel op open grond, voor zover het benodigde ruwvoer (gras, snij-mais) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de structureel bij het bedrijf behorende gronden;*

Uiteraard zijn wij gaarne bereid e.e.a. nader toe te lichten cq te overleggen.

Met vriendelijke groet,  
Namens de Vechtercommissie

A large area of the document is redacted with thick black horizontal lines, obscuring the signature and name of the representative.

Bijlage: vergelijk regels ligplaatsen etc.

**Bijlage 4: Inspraakreacties**

**Onderwerp:** FW: bestemmingsplan Nieuwersluis

**TrackedEmail:** 0

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 31 juli 2019 14:13

**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** bestemmingsplan Nieuwersluis

Beste [REDACTED]

Dank voor je bericht en je voorstel. Ik heb onderstaande met [REDACTED] besproken. We zouden het bestemmingsplan echter graag ongewijzigd laten op dit adres om de volgende redenen:

1. Er wordt gewerkt aan een integrale herontwikkeling van het terrein. Gemeente Stichtse Vecht heeft onlangs bijgevoegd principebesluit genomen. Ter onderbouwing van deze plannen wordt een vergelijk gemaakt met het vigerende bestemmingsplan. Om deze onderbouwing niet te vertroebelen met een tussentijdse wijziging van het bestemmingsplan, willen we het bestemmingsplan graag volledig ongewijzigd laten.
2. Gemeente heeft steeds aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, waarin in principe geen wijzigingen worden opgenomen. Om die reden werd ook geen mogelijkheid geboden om de herontwikkeling en herbesteding van dit adres mee te laten liften in de procedure. Ook vanuit dat oogpunt is een wijziging ongewenst.

Kun je daarom me bevestigen dat er op dit adres geen wijzigingen in het bestemmingsplan worden opgenomen? Anders voel ik me genoodzaakt een formele inspraakreactie te geven.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

ie voortvloeit uit onvolledige en/ of foutieve informatie in e-mailberichten.

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** [REDACTED] Nieuwersluis  
**Datum:** dinsdag 24 september 2019 16:41:31

---

Geachte heer [REDACTED]

Aangaande onderstaande heb ik nog een aanvulling.

We hebben het niet gehad over de inhoud van de woning die teruggebouwd mag worden. Gezien de milieuwinst (stikstofafname) op deze locatie zijn wij van mening dat de extra woning een minimale inhoud van 1000 m<sup>3</sup> zou moeten kunnen verkrijgen en de 3<sup>de</sup> woning die reeds de bestemming "Wonen" heeft een inhoud van minimaal 600 m<sup>3</sup>.

Tevens hebben we nu gezegd dat de woning binnen het voormalige bouwvlak gebouwd dient te worden, aangezien het niet toegestaan is om op het andere bouwvlak te bouwen. Ons voorstel zou zijn om hiervan te maken dat deze woning op het kadastrale perceel Loenen D 1860 gebouwd mag worden.

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
Eigen Erve Rentmeesters

[REDACTED]  
Rentmeester NVR Register-Taxateur



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 24 september 2019 10:01  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: [REDACTED] Nieuwersluis

Geachte heer [REDACTED]

Bedankt voor je reactie.

Ik zou hetgeen nog iets uitgebreider willen formuleren.

- De bestemming van de 2 bedrijfswoningen omzetten naar de bestemming "Wonen", de 3 de woning heeft reeds de bestemming "Wonen".

- Op het hele bestaande bouwvlak (inclusief het bouwvlak met de ligboxenstal) en inclusief de 3de woning met de bestemming "Wonen", de regeling voor een 4<sup>de</sup> woning en mogelijk verruiming van bestaande 3<sup>de</sup> woning van toepassing laten zijn, na gebruikmaking van de ruimte-voor-ruimte regeling. Alle bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd.
- De woning gerealiseerd moet worden binnen het voormalige agrarische bouwvlak waar ook de bestaande woningen in staan en de bedrijfsbebouwing in het andere bouwvlak gesaneerd wordt. Dit perceel wordt omgezet naar de "Agrarische" bestemming.
- Er wordt opgenomen dat er nieuw gebouwd kan worden omdat de milieuvergunning (stikstof) wordt ingeleverd op deze locatie, en er dus door de nieuwbouw geen extra stikstof wordt uitgestoten.
- In de toekomst zullen er bedrijfsmatig geen dieren meer worden gehouden in de bestaande bedrijfsgebouwen.

Zoals besproken ontvangen wij nog een conceptversie van de nieuwe verbeelding en regels etc. voor deze locatie.

Ik hoor graag of bovenstaande akkoord is.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

Rentmeester NVR Register-Taxateur



[Redacted contact information]

**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** vrijdag 20 september 2019 16:27

**Aan:** [Redacted]

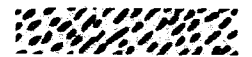
[Redacted]

**CC:** [Redacted]

**Onderwerp:** [Redacted] Nieuwersluis

Geachte heer [Redacted]

13 september 2019

Landschapsarchitectuur  
Duurzame Stedebouw  
Toegepaste Ecologie  
Juridische Planologie

Per aangetekende post!

GEMEENTE STICHTSE VECHT  
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 1212  
3600 BE MAARSSSEN**BETREFT: INSpraak NIEUWERSLUIJ**  
**PROJECT: MIJNDENSEDIJK VECHT & SCHANS - NIEUWERSLUIJ**

Geacht College,

Hierbij ontvangt u namens de [redacted] en mevrouw [redacted] (bewoners en eigenaren van de gronden en opstallen aan de Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis ofwel 'boerenhofstede Vecht & Schans', verder te noemen cliënten) een inspraakreactie op het Voorontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis. Het Voorontwerpbestemmingsplan ligt van 5 juli 2019 tot en met 13 september 2019 ter inzage; deze inspraakreactie is binnen de genoemde termijn en daarmee tijdig ingediend.

Cliënten hebben met belangstelling kennis genomen van het Voorontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis en wensen naar aanleiding daarvan graag het volgende naar voren te brengen. Primair is het de wens van cliënten dat in het bestemmingsplan een passende regeling wordt opgenomen voor de activiteiten zoals die in 2008 met de verleende vrijstelling zijn vergund. Daarnaast zouden cliënten graag zien dat ook de naar aanleiding van de handhaving recent ingediende vergunningaanvragen planologisch worden verankerd in het bestemmingsplan; ervan uitgaande dat de aangevraagde vergunningen kunnen en zullen worden verleend. Ten slotte hebben cliënten nog een aantal wensen voor de toekomst (te realiseren binnen een periode van 10 jaar); ook die zouden cliënten graag opgenomen zien in het bestemmingsplan. Deze wensen zijn in lijn met de eerdere ontwikkelingen en al eerder kenbaar gemaakt aan zowel het College van B&W als aan de gemeenteraad. Hierna zullen de betreffende wensen per onderdeel (1. verleende vrijstelling, 2. recente aanvragen en 3. toekomstwensen) nader worden toegelicht.

**1. Verleende Vrijstelling**

Op 17 juli 2008 heeft het College van B&W, mede op basis van de op 10 juni 2008 door GS afgegeven Verklaring van geen Bezwaar, vrijstelling en (aanleg)vergunningen verleend voor de herontwikkeling van Boerenhofstede Vecht&Schans. Een en ander zoals beschreven in de 'Ruimtelijke Onderbouwing Herontwikkeling Vecht & Schans, Behoud door ontwikkeling: een integraal initiatief voor behoud van cultuurhistorie door ontwikkeling van een nieuw landschappelijk en agrarisch gerelateerde economische drager' d.d. juni 2007.

De Ruimtelijke Onderbouwing, de verleende vrijstelling en de verleende aanleg- en bouwvergunningen zijn reeds in uw bezit en daarom niet als bijlage bijgevoegd. Mocht u daar toch behoefte aan hebben, dan worden deze op eerste verzoek toegestuurd. Sinds begin 2016 zijn door verschillende omwonenden diverse verzoeken om handhaving ingediend bij de gemeente. Deze verzoeken hebben betrekking op verschillende onderdelen / activiteiten binnen de grenzen van Vecht & Schans. Kort samengevat zijn omwonenden van mening dat afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke uitstraling en de openheid van de agrarische gronden en dat dit strijdig is met het (vigerende) bestemmingsplan.

Ondanks het feit dat uit de toelichting (o.a. paragraaf 1.4 en 4.5) op het vigerende bestemmingsplan Nieuwersluis (2009) blijkt dat Vecht & Schans in het plan wordt gezien als 'veranderlocatie' waar ontwikkelingen (zoals beschreven in voornoemde Ruimtelijke Onderbouwing Herontwikkeling Boerenhofstede Vecht & Schans) zullen plaatsvinden, heeft de gemeente zich genoodzaakt gezien om tegen diverse objecten handhavend op te treden.

Om duidelijkheid te creëren naar de toekomst en de wens om de contouren van een 'zelfvoorzienende locatie in het Linielandschap' te bestendigen, verzoeken cliënten u daarom te voorzien in een planologische regeling die de in de Ruimtelijke Onderbouwing Herontwikkeling Boerenhofstede Vecht & Schans beschreven, aangevraagde en vergunde ontwikkelingen in het bestemmingsplan verankerd.

## **2. Recente vergunningaanvragen**

Teneinde tot een duurzame oplossing te komen en een einde te kunnen maken aan de verschillende lopende handhavingsprocedures, hebben cliënten in nauw overleg met uw gemeente inmiddels zekerheidshalve een omgevingsvergunning (Aanvraag omgevingsvergunning Uitvoeringsmaatregelen 2019) aangevraagd voor de volgende onderdelen:

- Longeercirkel
- Struiken (83) en bomen (10) onder andere bij de langeercirkel
- Paarden(spring)bak/-weide
- Terp met beplanting en wateropslagvoorziening (pest- of geriefbosje)
- Paden en verhardingen
- Mestvaalt
- Afrasteringen en palen en hekwerken in het weiland
- Voederruif
- Paddock
- Schuilhut / vogeluitkijk
- 66 Wilgen

Voor de ringslangbroeihopen, het handhaven van de bestaande paardenstal in de bestaande maten en het plaatsen van wanden aan de binnenzijde op de hooizolder van de hooiberg is eveneens omgevingsvergunning aangevraagd. Aangezien hierop de uitgebreide procedure van toepassing is, is ervoor gekozen deze separaat aan te vragen.

De Ruimtelijke Onderbouwingen die de afzonderlijke aanvragen begeleiden en waarin een en ander uitgebreid wordt toegelicht, zijn volledigheidshalve als bijlage 1 en 2 bij deze inspraakreactie opgenomen.

Ervan uitgaande dat de gevraagde vergunningen kunnen en zullen worden verleend, verzoeken cliënten u de gevraagde onderdelen planologisch te verankeren in het bestemmingsplan.

### **3. Toekomstwensen**

Inmiddels zijn de contouren van Boerenhofstede Vecht & Schans bepaald en is het agrarisch natuurbeheer bestendig; hetgeen tastbare resultaten oplevert. Een en ander blijkt onder meer uit het recent uitgevoerde ecologisch onderzoek dat als bijlage 3 bij deze inspraakreactie wordt gevoegd. Met de jaren is er op sommige onderdelen behoefte aan een herschikking en transitie van gebruiksmogelijkheden binnen de bestaande bebouwing. Enerzijds vanuit praktische en financiële overwegingen, daarnaast spelen ook capaciteit, kwaliteit en bovenal veiligheid een rol.

In verband daarmee is het de wens van cliënten om binnen de komende planperiode van 10 jaar invulling te geven aan de volgende ambities:

- het realiseren van een groomverblijf met 2 slaappleatsen en een gezamenlijke oppervlakte van totaal 48m<sup>2</sup> binnen de bestaande paardenstal;
- nevenactiviteiten in vorm van dagbesteding (zeer moeilijk lerende (ZML) kinderen), groen/blauwe diensten en (natuur)educatie, workshops, trainingen (groeps grootte 15-20 personen) en verkoop van zelf-vervaardigde producten;
- het realiseren van een kleine groeps-/ontvangstruimte van maximaal 64m<sup>2</sup> eveneens binnen de bestaande paardenstal;
- het bouwen van een gewasteeltkas in de moestuin ten behoeve van educatie over jaarronde volle grondsteelt en het opkweken van klimaatadaptieve kruisgewassen (bouwhoogte maximaal 3m, oppervlakte 30m<sup>2</sup>), zie eerdere aanvraag 2016 (registratienummer 160672).

Graag zouden zij zien dat ook deze elementen worden opgenomen in het bestemmingsplan, teneinde ook deze plannen daadwerkelijk tot uitvoering te kunnen brengen.

#### **Verzoek**

Concreet verzoeken cliënten u het Voorontwerpbestemmingsplan op onderstaande punten aan te passen:

Een groot deel van Vecht & Schans heeft de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (artikel 3). In verband daarmee attendeer ik u op het feit dat de verwijzing in de aanhef van artikel 3.1 niet volledig is omdat hierin “Landschapswaarden” ontbreekt.

Voorts is in artikel 3.1 het toegelaten gebruik opgesomd. Graag zouden cliënten zien dat deze opsomming wordt aangevuld ten behoeve van de (reeds toegestane) paardenhouderij-activiteiten ter plaatse van Vecht & Schans op grond waarvan maximaal 15 paarden gehouden mogen worden. Daarbij geven zij u in overweging om zowel de gronden die worden gebruikt als de bebouwing die is opgericht ten behoeve van die activiteiten hetzij binnen de woonbestemming te brengen en te voorzien van een aanduiding ‘paardenhouderij’ dan wel de aanduiding ‘paardenhouderij’ niet alleen toe te kennen aan de gronden met de bestemming ‘Wonen’ maar om dit aanduidingsvlak uit te breiden over de gronden met een agrarische bestemming.



<b>Onderdeel</b>	<b>Bestemming (VOBP)</b>	<b>Bestemming (gewenst)</b>
Woonboerderij	Wonen met bouwvlak en aanduiding B&B (180m <sup>2</sup> ) en afzonderlijke hoogtebepalingen voor het voorhuis en de deel	<p>Wonen met bestaande aanduidingen met dien verstande dat het de wens is om in het kader van beroep en bedrijf aan huis ook aanverwante kleinschalige (neven)activiteiten te ontplooiën, zoals workshops en andere activiteiten in het kader van natuurbeheer / -educatie kunnen plaatsvinden tot maximaal 15-20 personen.</p> <p>Overigens is Mijndensedijk 53 ten onrechte niet als B&amp;B (cat. 1a) opgenomen in het overzicht van niet agrarische-bedrijven en horeca zoals opgenomen op p. 40 van de toelichting.</p>
Atelier	Wonen zonder bouwvlak aanduiding 'atelier' en hoogtebepalingen	Wonen met aanduiding 'kantoor aan huis', passende regeling opnemen tbv oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken
Hooiberg	Wonen, zonder bouwvlak of hoogtebepalingen	Wonen met aanduiding 'nevenactiviteiten, werkplaats en opslag', opnemen hoogtebepalingen conform verleende vergunning en regeling tbv oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. De nevenactiviteiten bestaan uit het geven van natuureducatie en trainingen en tevens het bieden van dagbesteding aan kinderen / volwassenen (max 15 – 20 personen) met één leerprobleem of leerachterstand. De werkplaats dient ter ondersteuning van WerkErvaringsProjecten op het gebied van 'beheer en onderhoud'.

<p>Stal</p>	<p>Wonen met bouwvlak en aanduiding 'paardenhouderij' en hoogtebepalingen</p>	<p>Bouwvlak vergroten conform de maten van het bestaande gebouw.                  Wonen met aanduiding 'paardenhouderij' waarbij het aanduidingsvlak zou moeten worden verruimd zodanig dat alle (basis)voorzieningen ten behoeve van paardenhouderij-activiteiten, zoals een paddock, stapmolen, longeercirkel, mestplaat en rijbaan/springweide hierbinnen liggen (zo nodig met aanduiding) en hoogtebepalingen ten behoeve van andere bouwwerken overeenkomstig gevraagde vergunning.                   Overigens worden naast paarden, ook schapen en kippen gehouden ten behoeve van het agrarisch natuurbeheer.</p>
<p>Historische wagenberging annex zomerhuis</p>	<p>Tuin met bouwvlak en hoogtebepalingen voor de afzonderlijke onderdelen (zomerhuis, spieker en wagenschuur)</p>	<p>Wonen met bouwvlak en aanduiding 'bijgebouw', bij voorkeur met een verbindingsteken gekoppeld aan het woonperceel. Tevens opnemen hoogtebepalingen in overeenstemming met gevraagde vergunning.</p>
<p>Erfscheidingsen / -muren</p>	<p>Wonen</p>	<p>Wonen -&gt; bouwhoogte 1m (voor erf) maximaal 2m (achter erf) waarbij de gevel van de boerderij richting de Mijndensedijk als 'voorgevel' geldt.</p>
<p>Voorzieningen tbv paardenhouderij anders dan stalruimte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mestplaat</li> <li>• Hemelwateropvang met overkapping</li> <li>• Longeercirkel</li> <li>• Paddock</li> <li>• Stapmolen</li> </ul>	<p>Agrarisch met Waarden – landschapswaarden en tevens dubbelbestemming Waarde – Natuurnetwerk Nederland</p>	<p>Agrarisch met Waarden – landschapswaarden met daarbij het verzoek om de afmetingen van het bouwvlak en de hoogtematen in overeenstemming met aangevraagde vergunning.</p>

		<p>parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd, waaronder (2) trailerstallingsplaatsen.</p> <p>Aanpassen begrenzing bestemmingsvlak 'Wonen', waarbij de bestemmingsgrens enkele meters in zuidelijke richting wordt opgeschoven zodat de opslag van hooibalen en aanverwante zaken binnen bestemmingsvlak 'Wonen' kan plaatsvinden (zie bijgevoegde tekening).</p>
<p>Faunavoorzieningen en landschapselementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waterberging en natuurvriendelijke oevers met veedrenkplaatsen</li> <li>• Geriefhoutbosje</li> <li>• Houtwallen, kavelgrensbeplanting en overige lijnvormige beplanting</li> <li>• Boomgaard, fruittuin en nutstuin</li> <li>• Broeihopen, takkenrillen en overige faunavoorzieningen</li> <li>• Solitaire bomen</li> <li>• 1 schuil-/vogeluitkijkwagen</li> </ul>	<p>Agrarisch met Waarden – landschapswaarden en tevens dubbelbestemming Waarde – Natuurnetwerk Nederland</p>	<p>Agrarisch met Waarden – natuur- en landschapswaarden voor zover nodig met een nadere beschrijving van wat moet worden verstaan onder 'de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden', waarbij met nadruk wordt gewezen op de beplanting die, blijkens onderzoek van Landschap Noord Holland van oudsher deel uitmaakte van de verdedigingsstrategie van de (Nieuwe) Hollandse Waterlinie. Tevens dient aandacht te zijn voor het (bij voorkeur zonder vergunning) kunnen treffen van ecologische verbeteringsmaatregelen, zoals het aanleggen van broeihopen of het realiseren van broedvoorzieningen voor eenden en/of specifieke biotoeppen (luwte).</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rijbaan / springbak / -weide</li> <li>• Omheiningen en hekwerken</li> <li>• Parkeervoorzieningen</li> <li>• Tijdelijke buitenopslag hooibalen (uitsluitend als binnen onvoldoende ruimte beschikbaar is)</li> <li>• Hooiruif (verplaatsbaar, maximaal 1, afmetingen volgens aanvraag)</li> </ul>		<p>Verzocht wordt tevens een regeling op te nemen ten behoeve van het beweiden van (hobby)dieren als toegestane gebruiksvorm binnen deze bestemming.</p> <p>Daarnaast zou ook een regeling moeten worden opgenomen zodat erf- en terreininrichting ten behoeve van het houden van paarden en beweiding met paarden als onderdeel van een paardenhouderij wordt aangemerkt als toegestane gebruiksvorm. Voor zover nodig zou daartoe het aanduidingsvlak 'paardenhouderij' kunnen worden uitgebreid zoals hierboven onder 'stal' beschreven dan wel de woonbestemming moeten worden uitgebreid.</p> <p>Voorts is het van belang dat gelet op het feit dat (max 15) paarden worden gehouden de omheiningen en weideafrasteringen voldoende hoogte mogen hebben (1,8m) ivm springvermogen van paarden en veiligheid.</p> <p>En ook dat is er 1 hemelwateropvang (kuubsvat) met overkapping en 1 verplaatsbare hooiruif die op verschillende plekken in het weiland wordt gezet om – indien nodig – bij te voeren. Afmetingen graag opnemen conform de aangevraagde vergunning.</p> <p>Ten slotte is het wenselijk dat binnen het 'erf' c.q. aanduidingsvlak enkele (5)</p>
---	--	---

Ik ga ervan uit dat ik u hiermee voldoende heb ingelicht. Voor vragen of een andere toelichting kunt u mij altijd benaderen.

Met vriendelijke groet en hoogachting,

[Redacted signature]

Bijlagen (3): als genoemd

Burgemeester & Wethouders van de Gemeente Stichtse Vecht  
Postbus 1212  
3600 BE MAARSSEN

Nieuwersluis, 7 september 2018

Betreft: herziening bestemmingsplan Nieuwersluis

Geacht College,

Hierbij delen wij u mede, dat wij als buurt, inwoners van Nieuwersluis aan de Mijndensedijk, een aantal bezwaren en handhavingen hebben lopen tegen de bewoners van het pand Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis. Dit perceel heeft de bestemming wonen, met rondom agrarisch gebied (= weiland).

Wij verzoeken u met al onze bezwaren en handhavingen rekening te houden, dit in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Nieuwersluis, en dat alle punten van onze bezwaren c.q. handhavingen NIET gelegaliseerd gaan worden (d.m.v. aanlegvergunningen) en ingepast zullen gaan worden in het nieuwe bestemmingsplan Nieuwersluis. M.a.w. het bestemmingsplan mag niet gebruikt gaan worden om de al aanwezige illegale activiteiten en eventuele nieuwe activiteiten te legaliseren.

Wij als buurt maken ons ernstige zorgen m.b.t. de huidige ontwikkelingen en de ontwikkelingen in het recente verleden en willen niet dat dit mooie stukje Nieuwersluis verandert. De gronden bevinden zich binnen:

- Het beschermde stads- en/of dorpsgezicht waar Nieuwersluis onder valt;
- De Cultuurhistorische dubbelbestemming.
- Het "De Hollandse Waterlinie" gebied;
- Toekomstig UNESCO gebied;
- De "Verboden Kringen".

Graag zo spoedig mogelijk uw reactie op deze brief en wij verwachten ook een ontvangstbevestiging. Deze kunt u sturen naar [redacted] Nieuwersluis.

Namens de bewoners van de Mijndensedijk in Nieuwersluis die hier onderstaand ondertekenen,

Hoogachtend,

[Large redacted area containing multiple signatures and names, mostly obscured by black ink.]

College van B&W Stichtse Vecht  
Postbus 1212  
3600 BE MAARSSSEN

2. 5

Datum: 12 september 2019  
Betreft: inspraak kern Nieuwersluis

Geacht College,

Hartelijk dank voor alle goede communicatie rondom het voorontwerp bestemmingsplan Nieuwersluis. Wij zijn naar de inloopavond geweest d.d. 17 juli jl. en hebben ook een tien minutengesprek gehad. Wij zijn bevoorrecht te mogen wonen in een prachtig dorp als Nieuwersluis. Aangezien wij zuinig zijn op onze leefomgeving hebben wij met aandacht en veel plezier het voorontwerp bestemmingsplan gelezen. Het heeft ons meer geleerd over onze woonomgeving. Naar aanleiding van het lezen hebben wij enkele vragen:

### **Natuur**

- Ons perceel ligt in een zogenaamd dubbelbestemmingsgebied. Het gaat om de dubbelbestemmingen Waarde-archeologie 3 en Waarde Natuur Netwerk Nederland. Met name dit laatste betekent dat wij niet zondermeer alle werkzaamheden rondom ons perceel kunnen gaan uitvoeren. Zo onderhouden wij de sloot voor ons huis (dit is opgenomen in het koopcontract destijds) door het wegmaaïen van riet, maar mag dat in de toekomst niet meer? Wie gaat dan dit onderhoud doen?
- Wie gaat er over het waterpeil in de sloot? Onze sloot staat al heel lang nagenoeg droog. Dit is niet wenselijk voor de oude knotwilgen en oude perenbomen die grenzen aan deze sloot en hier hun water vandaan moeten halen. En ook al het leven in een sloot kan op die manier niet tot bloei komen.
- Aanleggen of aanbrengen van beschoeïingen mag niet, maar mag het planten van bomen wel? In onze directe nabijheid wordt dit volop gedaan.
- Aantasting van landschappelijke waarde mag niet, maar het plaatsen van een grote kapschuur mag wel. Wij hopen dat gebouwen met deze omvang in de toekomst niet meer geplaatst mogen worden in een gebied dat valt onder NNN.
- Wat wordt verstaan onder ecologische en natuurlijke waarde? Zijn dat paarden in de wei en schapen of hebben we het over weidevogels. Want deze laatste categorie hebben wij nog niet mogen waarnemen.
- Om te regelen dat natuurwaarden (stikstofgevoelige habitats) niet door een toename van stikstofdepositie in het geding komen, is in de planregels opgenomen dat een toename van stikstofdepositie in het NNN gebied niet is toegestaan. Wat betekent dit voor de boeren in Nieuwersluis?

### **Toerisme**

Wanneer Nieuwersluis op de Unesco lijst komt te staan, dan zullen er nog meer toeristen komen. De Mijndensedijk is in het weekend al overvol en de Vecht ook. De brug in Nieuwersluis gaat zomers elke 5 minuten open wat leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties. Kortom hoe wordt het toerisme door de gemeente in goede banen geleid? TOP alleen is niet voldoende denken wij.

## **Waterstaat/waterkering**

### Artikel 22.3.1

- G: verlagen van het waterpeil, wie gaat hierover, er staat al in heel lange tijd geen water meer in onze sloot.
- H: het verharderen van wegen. Wij wonen aan een doodlopende weg die eindigt bij het bedrijf van de familie van Dijk. Deze weg is in het begin van een asfalt laag voorzien maar ter hoogte van onze woning gaat de weg over in een soort puingranulaat. Niet alleen zorgt dit bij elke verkeersbeweging voor een "bonk" in onze woning (denk m.n. aan het zware vrachtverkeer), maar het zorgt ook voor veel stof. Daarnaast wordt het vrachtverkeer steeds groter qua afmeting (denk aan Campina wagens). Is er niet een subsidie denkbaar waarin het resterende deel van de weg van asfalt wordt voorzien, zonder dat de familie van Dijk hiervoor de kosten hoeft te dragen?

## **Bouwwerken**

- Het huidige karakter wordt bepaald door het open polderlandschap schrijft u op blz 69. In onze beleving is dit open polderlandschap juist veel voller geworden. Dit is jammer.
- De doorzichten vanaf de Mijndensedijk dienen te worden verbeterd. Dit versterkt de beleving van de polder en van de Vecht. Een verdere verdichting van de bebouwing en/of woonschepenlinten dient te worden voorkomen. Dit geldt ook voor het toevoegen van landschappelijke elementen die de ruimtelijke waarden aantasten. Wat verstaat u onder landschappelijke elementen? Zijn dat hooibergen, kapschuren en dergelijke?
- Zijn er windmolens gepland rondom onze woning van maximaal 15 meter hoog?
- We leven in een beschermd dorpsgezicht; mogen er wel zonnepanelen worden aangebracht?
- Er staat een zendmast in de gevangenis (zie kaart blz 58), toch hebben wij geen bereik per mobiele telefoon. Hoe kan dit en hoe kunnen we dit oplossen. Wij zijn 2 zelfstandige ondernemers die afhankelijk zijn van een goede telefoonverbinding (voor klanten/opdrachtgevers).

## **Overige**

- Volgens WHO is de luchtkwaliteit in Nieuwersluis niet voldoende, we halen de richtlijnen van WHO niet. Welke maatregelen neemt de gemeente om de luchtkwaliteit te verbeteren? Vooral fijnstof zit in de gevarenzone.
- Mijndensedijk 53 heeft afval gestort op hun terrein lezen wij op blz 54. Aangezien ons perceel hier direct aan grenst vragen wij ons af of het afval het grondwater kan aantasten? Wanneer wordt nader onderzoek gedaan via RUD?
- Stel boer van Dijk staakt in de toekomst zijn bedrijf, wat mag er dan op zijn terrein komen? Er is sprake van bestemming woningbouw. Waar moeten wij dan aan denken? Voor de goede orde, wij hopen niet dat de familie van Dijk stopt met boeren, wij vinden dit juist een meerwaarde van onze leefomgeving.
- Pagina 69: een paarden houderij wordt dus gemakkelijker gemaakt? De regels hieromtrent worden versoepeld en zijn in overeenstemming met het landelijk en gemeentelijk beleid. Betekent dit dat er ook gemakkelijker bouwwerken die horen bij het houden van paarden kunnen worden neergezet? Denk aan een manege of iets dergelijks? Dit zou nl botsen met de cultuur-historische waarde en de NNN 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. Waarom is dit opgenomen?

Het is bij een bestemmingsplan belangrijk de zaken zo op te schrijven dat een ieder zich erin kan vinden en er geen zaken voor dubbele interpretatie denkbaar zijn. In het huidige bestemmingsplan is dit niet goed gegaan. Dit heeft ertoe geleid dat de natuurvisie van bepaalde mensen niet overeenkwam met de visie van anderen. Deze verschillende interpretaties van het bestemmingsplan hebben geleid tot vele juridische procedures en een ontwrichting van een samenleving. Dit kan nooit de bedoeling zijn van een bestemmingsplan. U schrijft zelf al dat het nieuwe bestemmingsplan ongewenste ontwikkelingen kan tegengaan, daar zijn wij voorstander van.

Een samenleving betekent in onze ogen samen leven. Zorg voor een helder bestemmingsplan waarin de grote meerderheid zich kan vinden en waarin de leefomgeving en natuur voor vele jaren beschermd wordt, zodat een ieder er met veel plezier kan wonen.

Hartelijk dank voor al uw inspanningen.

Met vriendelijke groet,

  
  
Nieuwersluis  


**AANGETEKEND**

College van burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht  
 Postbus 1212  
 3600 BE Maarsse

Stichtse Vecht	Ingek	13 SEP 2019	Ontv bev
	Gebr. Afd.		
	Afd. Ver.		

Datum: 12 september 2019 Project: Rederij De Kampioen  
 Uw kenmerk: - Locatie: Nieuwersluis  
 Ons kenmerk: B074397aa.19BP7RR.jwi Betreft: Inspraak voorontwerpbestemmingsplan  
 Versie: 01\_001 'Nieuwersluis'

Geacht college,

Op 5 juli 2019 publiceerde u het voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuwersluis'. Het bestemmingsplan geldt voor de dorpskern van Nieuwersluis en richt zich grotendeels op het vastleggen van de bestaande situatie en het behoud van de karakteristieke waarden van Nieuwersluis. Daarnaast zijn de planregels en de plankaart gemoderniseerd.

Namens en in opdracht van Rederij de Kampioen B.V. (hierna: Rederij de Kampioen) dienen wij een inspraakreactie in op het voorontwerpbestemmingsplan. Rederij de Kampioen exploiteert een aantal gerestaureerde salonboten, waarmee rondvaarten over de Vecht georganiseerd worden. De opstapplaats van de salonboten bevindt zich in de sluiskom direct ten oosten van de brug tussen de Rijksstraatweg en het Zandpad, ter hoogte van het Zandpad 1. In deze inspraakreactie willen wij u op het volgende wijzen.

De opstapplaats van Rederij de Kampioen in de sluiskom is niet benoemd in paragraaf 4.1 (milieuzonering) in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Gezien de kleine omvang van de opstapplaats (drie salonboten) verwachten wij niet dat de verhuuractiviteiten voor hinder zorgen voor de omgeving. In de huidige situatie is dit ook niet het geval.

Echter, in paragraaf 4.1 van de toelichting is bijvoorbeeld wel Ariadne Sloepverhuur genoemd, waarbij een richtafstand van 50 meter is opgenomen. Hoewel wij ons terdege realiseren dat de bedrijfsactiviteiten van Ariadne Sloepverhuur aanzienlijk zwaarder zijn dan die van Rederij de Kampioen (o.a. meer boten en onderhoud van boten), willen we voorkomen dat er in de toekomst onduidelijkheid ontstaat over aanwezigheid van de rederij.

Via deze inspraakreactie willen wij u vragen om de opstapplaats van de Rederij de Kampioen te benoemen in de toelichting van het bestemmingsplan en te concluderen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

